

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT.

DES IMPENSES DE L'USUFRUITIER

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 2 Décembre 1921, à 3 1/2 heures

PAR

EDMOND-JEAN BRUN

Président : M. CARPENTIER.

Suffragants : { MM. DEMOGUE.
HUGUENEY.

PARIS

LIBRAIRIE MODERNE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ERNEST SAGOT & C^{ie}

19, RUE CUJAS ET RUE VICTOR-COUSIN, 10

1921

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT.

DES IMPENSES DE L'USUFRUITIER

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 2 Décembre 1921, à 3 1/2 heures

PAR

EDMOND-JEAN BRUN



Président : M. CARPENTIER.

Suffragants : { MM. DEMOGUE.
HUGUENEY.

PARIS

LIBRAIRIE MODERNE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ERNEST SAGOT & C^{ie}

19, RUE CUJAS ET RUE VICTOR-COUSIN, 10

1921



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DES IMPENSES DE L'USUFRUITIER

PREMIERE PARTIE

Généralités

TITRE UNIQUE

Des Impenses

I.

Comment se présente la question.

Toutes les fois qu'une personne est obligée de restituer une chose, après l'avoir détenue pendant un certain temps, la question peut se poser, si elle a fait sur la chose certaines dépenses, de savoir dans quelle mesure elle aura droit à un remboursement.

J'appellerai donc impenses les frais consentis à propos d'une chose par son détenteur précaire; règlements d'impenses les conflits qui pourront survenir entre le détenteur et le propriétaire définitif, sur la question de savoir quel est celui des deux patrimoines

qui doit supporter en fin de compte la charge des dépenses engagées.

Plan.

Après avoir posé la question, indiquons brièvement comment se développera notre partie générale :

En premier lieu nous essaierons de donner une délimitation exacte de notre sujet, et indiquerons comment la théorie des impenses se différencie nettement d'une théorie qui peut au premier abord paraître sa proche parente.

Puis nous nous demanderons s'il existe dans notre Code une théorie générale des impenses. Répondant par la négative, nous essaierons de trouver, parmi des articles épars, quels principes doivent dominer la matière, la recherche de ces principes devra nous retenir quelque peu.

Enfin, nous examinerons les diverses catégories d'impenses, et verrons comment leur règlement diffère selon leur nature.

II.

Délimitation exacte du sujet.

Si la théorie générale des impenses avait été abordée par le Code, notre travail se bornerait à un commentaire de quelques articles. Il n'en est pas ainsi en ma-

(1) E. LARCHER. Traité théorique et pratique des constructions élevées sur le terrain d'autrui.

tière d'impenses. Nous aurons quelques textes épars; ce seront les pierres de notre édifice; le mortier, si j'ose employer cette comparaison, nous sera fourni par la doctrine et la jurisprudence.

Mais la définition donnée plus haut ne fixe pas les limites précises de notre sujet. Parmi les dépenses que le non-propriétaire peut être amené à faire sur la chose, et en particulier sur le terrain d'autrui, le premier exemple qui vient à l'esprit est celui de construction élevée par le possesseur. C'est le cas visé par l'art. 555.

L'art. 555 ne s'occupe pas des impenses: impenses et constructions sont deux domaines distincts, il importe de ne pas les confondre. C'est ce qu'expose très clairement M. Larcher dans son ouvrage sur les constructions élevées sur le terrain d'autrui: « Il importe, dit cet auteur, de distinguer soigneusement entre les constructions et les impenses (au sens propre et restreint du mot) ...il faut déterminer les sphères d'application respectives des articles 555 et 1381 ». Et nous ajouterons: il convient, d'une manière générale, de comparer l'art. 555 avec tous les articles du Code qui parlent des impenses, sans se borner à l'art. 134.

*Criterion de la distinction entre constructions
et impenses.*

M. Larcher (1) après avoir ainsi fait le départ entre les sphères d'application des art. 555 et 1381 propose

(1) LARCHER, *op. cit.*, pp. 111-115.

comme signe auquel on reconnaîtra qu'il s'agit d'impenses, la possibilité d'enlèvement des travaux.

Aux constructions nouvelles et susceptibles d'enlèvement s'applique l'art. 555.

On sera au contraire en présence d'impenses, toutes les fois que les travaux seront ou impossibles à séparer du fond, ou que leur réparation équivaldra à une destruction pure et simple (en papiers de tenture, enduit, recrépinage, etc.). La suite de notre (2) travail montrera qu'il ne faut pas pousser trop loin les conséquences d'un tel système.

Pourquoi faut-il distinguer expressément constructions et impenses ? — Du rôle capital joué par la bonne foi en matière de construction. — De son rôle par contre bien restreint dans notre matière.

Si nous nous sommes appliqués à distinguer aussi soigneusement les constructions des impenses, c'est que notre droit s'inspire à propos les unes d'une notion qui n'intervient qu'accessoirement à propos des autres. Je veux parler de la bonne ou mauvaise foi.

En effet, sous le régime de l'art. 555 le possesseur est traité avec plus ou moins de rigueur selon qu'il est de bonne ou de mauvaise foi. Est-il de mauvaise foi, le vrai propriétaire peut le forcer à démolir ses constructions, ce qui peut être l'équivalent d'une perte sèche pour le constructeur; le possesseur est-il de

(2) BAUDRY-LACANTINERIE. N. E. 6-374.

bonne foi, le propriétaire aura le choix entre 2 parties : il payera au constructeur, soit les sommes déboursées, soit une indemnité correspondant à la plus-value procurée au fond. On voit que le propriétaire, grâce à l'option qu'il peut exercer reste encore « le maître de la situation » comme le fait judicieusement observer M. Larcher ; cependant le possesseur de bonne foi est tout de même sûr de ne jamais être forcé à démolir et faire place nette.

Existe-t-il une distinction semblable dans notre matière des impenses ? On peut catégoriquement affirmer que non. Dans tous les textes du Code qui visent notre matière, il n'est pas fait allusion à une différence de traitement entre le créancier à raison d'impenses qui serait de bonne foi et celui qui ne le serait pas.

III.

Les impenses dans le Code et lois qui dominent leur remboursement.

Nous avons dit plus haut que le Code ne nous donnait pas une théorie générale des impenses ; les textes épars sont à examiner si l'on veut se faire une idée de la ligne de conduite que nos législateurs ont voulu suivre en cette matière.

C'est ainsi que les art. 861 et 862 s'occupent des impenses réalisées par l'héritier donataire obligé au rapport que l'art. 1673 dispose pour les cas d'exercice par le vendeur de l'action en rémère. L'Art. 1981 pour

le paiement de l'inclu. L'Art. 1945 pour les dépenses que le dépositaire a faites en vue de la conservation de la chose déposée. L'art 2050 pour les dépenses faites par le créancier gagiste sur la chose donnée en gage. L'art. 2179 pour le cas où le tiers-détenteur délaisse l'immeuble hypothéqué ou subit l'expropriation.

Une telle revue des impenses à travers le Code nous montre que nos législateurs ont bien entendu conserver la distinction traditionnelle des impenses, en nécessaires, utiles et voluptuaires, auquel il convient selon nous d'ajouter les dépenses d'entretien qui forment une classe à part, surtout en matière d'usufruit, matière que nous étudierons plus spécialement.

Plus loin nous verrons à quoi exactement correspondent ces trois épithètes d'utiles, nécessaires, voluptuaires.

Pour l'instant si nous voulons donner une idée des lois générales qui dominent la matière du remboursement des impenses, nous devons bien convenir qu'elles ne sont point clairement exposées dans le Code.

Aussi les auteurs se séparent-ils souvent sur la question de fondement juridique du droit du détenteur au remboursement.

« Lorsqu'un homme, dit Proudhon, demande le remboursement des impenses qu'il a faites sur le fonds d'autrui, et qu'il s'agit de savoir comment on doit fixer le montant de cette répétition, il faut rechercher la solution de cette question dans la nature de l'action

qui lui appartient, et la nature de cette action doit être elle-même caractérisée par l'espèce d'impense qui a été faite ». (Proudhon, IV, 1688).

Comment le montant de la répétition varie suivant la nature de l'impense, c'est ce que nous verrons un peu plus loin.

Quant au fondement juridique du droit à remboursement lui-même, certains auteurs le trouvent exclusivement dans le maintien par le Code de l'action de *in rem verso*, et par conséquent de la règle: nul ne doit s'enrichir au détriment d'autrui (1).

Pour d'autres auteurs, d'une part cette action de pure équité se trouverait dans certains cas écartée en notre matière (cf. usufruit. imp. utiles), d'autre part elle ne serait pas seule en jeu. En certaines circonstances il conviendrait en effet d'appliquer l'action mandati ou la *negotiorum gestorum* (2).

Droit de rétention.

Il ne suffit pas cependant de poser le principe d'une obligation, encore se faut-il inquiéter des moyens que l'on aura de la faire exécuter.

Le droit qu'aurait le constructeur de retenir les constructions jusqu'au paiement de l'indemnité qui lui est due nous paraît précisément être la garantie la plus solide du respect des principes posés par l'art. 555. Dans quelle mesure ce droit sera-t-il reconnu au

(1) V^o COLIN et CAPITAUT, T. II, p. 405.

(2) PROUDHON, IV, 1692, et n^o plus loin imp. nécessaires en matière d'usufruit.

créancier à raison d'impenses ? C'est la question du droit de rétention.

Peut-on en exprimer une théorie générale ?

Il serait intéressant, à propos de ce droit si important, que l'équité, selon nous, commanderait d'accorder le plus largement possible, de mettre sur pieds une théorie générale du droit de rétention, en ce qui concerne notre matière. Ce droit est accordé formellement, par l'art. 867, à l'héritier donataire qui rapporte à la succession un immeuble sur lequel il a réalisé des impenses. Mais faut-il généraliser ces dispositions ?

L'unité de doctrine est loin d'être faite sur ce point.

Pour ce qui a trait aux constructions certains auteurs accordent le droit de rétention au seul (1) possesseur de bonne foi; d'autres l'accordent sans restriction au possesseur de bonne ou de mauvaise foi (2).

Une opinion intéressante est celle de Baudry-Lacantinerie, qui déclare que « le droit de rétention aboutit à un véritable privilège, et il n'y a pas de privilège sans texte ».

De ces deux propositions nous adoptons sans hésiter la première: le droit de rétention est un véritable privilège. Appliquons-nous strictement la seconde aux différentes situations juridiques que nous aurons

(1) TROPLORY-DEMARTE.

(2) MARCARDÉ. II, art. 555, n° 5.

à étudier, c'est ce que montrera la suite de ces études.

Des diverses catégories d'impenses.

Nous avons donné à entendre qu'après avoir séparé les impenses des constructions, il nous faudrait encore établir des distinctions entre elles. C'est ce qui va faire l'objet de ce chapitre.

Ces trois catégories d'impenses correspondent pour ainsi dire aux trois états d'âme dans lesquels peut se trouver le possesseur qui fait des frais sur la chose d'autrui ;

Ou bien il ne fait strictement que ce qui ne peut être évité, les dépenses sans lesquelles la chose eût péri. Ce sont les *impenses nécessaires*.

Ou bien le possesseur se met pour ainsi dire « dans la peau » du personnage de propriétaire que les circonstances lui font jouer, il s'occupe de la chose d'autrui avec autant d'amour que s'il s'agissait de la sienne propre ; il réalise des améliorations, d'où une deuxième catégorie d'impenses, les *impenses utiles*, qui se traduisent généralement par une augmentation de la valeur de la chose.

Enfin une troisième catégorie de dépenses paraît ressortir beaucoup plus des goûts personnels du possesseur et de ses moyens de fortune, que de l'esprit de bonne gestion qui pousse au parfait entretien ou à l'amélioration de la chose, il s'agit des impenses de

(1) AUBRY et RAU. II, 219.

(2) DEMOL. IX, 686.

(3) LAURENT. VI, 176.

pur agrément, sans aucun but pratique; elle portent le nom d'*impenses voluptuaires*.

Ajoutons à cette division traditionnelle une catégorie d'impenses qui trouvera sa place avant les impenses nécessaires.

Il s'agit des dépenses qui intéressent la conservation de la chose, et dont la nécessité revient fréquemment avec un caractère de périodicité.

Ce sont les *dépenses d'entretien*.

Nous verrons comment leur caractère périodique influe sur la manière dont elles sont remboursées.

Intérêt de cette classification.

Ce n'est pas simplement dans un souci d'ordre et afin de montrer leur diversité que nous avons distingué plusieurs catégories d'impenses. Un intérêt plus puissant s'attache en effet à cette classification. La nature des impenses conditionne étroitement leur mode de remboursement. Celui qui a fait selon notre expression déjà employée, des frais sur ou à propos de la chose d'autrui, sera traité différemment selon la nature des impenses qu'il aura exécutées.

Notions générales sur le remboursement des impenses.

C'est ici le lieu, sans empiéter en rien sur la suite de ces études, d'exposer de quelle manière en général le caractère de l'impense influe sur son remboursement.

Que commande la logique ?

Les *impenses nécessaires*, en premier lieu, sont celles sans l'exécution desquelles la chose eut pour ainsi dire péri; le propriétaire eut été contraint de les faire lui-même. Pour celles-là le bon sens joint à l'équité commandent le *remboursement intégral*.

Il n'en est pas de même des *impenses utiles*: celles-là ne sont plus indispensables à la conservation de la chose. Elles ont pour résultat, dit Baudry-Lacantinerie (1) « l'amélioration de l'immeuble et une augmentation de sa valeur vénale ». Rappelons que nous avons aussi nommé ces impenses, impenses d'amélioration; c'est donc une chose améliorée, c'est-à-dire augmentée de valeur que le propriétaire va recouvrer; comme de ce fait il s'enrichit, il est juste qu'il tienne compte du montant de cet enrichissement à celui qui a réalisé les améliorations.

Le remboursement sera donc ici égal à la plus-value que les travaux du possesseur ont donnés à la chose, sans qu'on tienne compte de la somme qui a été réellement déboursée. (Ajoutons, d'ailleurs, et on le verra par la suite que cette dernière règle n'a rien d'absolu).

En ce qui concerne la dernière catégorie d'impenses, celle qui est constituée par les dépenses de pur agrément. Il est de règle de permettre seulement à celui qui a fait ces sortes de travaux de les enlever, à condition de ne rien détériorer. Celui qui a aussi fait des dépenses consistant en glaces, tableaux ou orne-

(1) BAUDRY-LACANTINERIE. 6, 261.

ments peut ainsi les enlever et s'éviter la perte sèche qui résulterait de leur abandon. C'est, en thèse générale, le sort des *impenses voluptuaires*.

DEUXIEME PARTIE

Impenses effectuées par l'Usufruitier

TITRE PREMIER

CHAPITRE I^{er}

Généralités et textes.

1. — Un auteur, Proudhon, après avoir signalé combien fréquentes sont les constitutions d'usufruit, constate que « toutes ces dispositions ont pour effet immédiat d'associer plusieurs personnes dans le domaine de la même chose, et de les placer dans un conflit perpétuel d'intérêts sur les impenses de conservation, réparation ou entretien de cette chose ». Il entend démontrer par là combien tout ce qui touche à l'usufruit est intéressant à étudier au point de vue juridique, car, dit-il plus loin : « là où il y a des droits de cette nature à exercer, l'on se trouve souvent embarrassé par le conflit de divers principes (1) dont le choc fait naître les plus sérieuses difficultés que l'on ait à surmonter dans la pratique du droit ».

S'il fallait une autre justification de l'intérêt qui s'attache au sujet que nous avons choisi, nous serions

(1) PROUDHON. Usufruit, I, X.

tentés de renvoyer aux développements que nous avons donnés dans notre première partie, et relatifs à la théorie générale des impenses. L'usufruitier est parmi les détenteurs temporaires de la chose d'autrui, le plus intéressant à étudier au point de vue des impenses; le caractère de sa jouissance veut qu'il soit nécessairement amené à se comporter souvent comme un propriétaire. Certaines dépenses lui sont imposées, de certaines autres il doit lui être tenu compte, certaines autres enfin resteront entièrement à sa charge, tels sont largement esquissés, les cadres dans lesquels seront débattus les règlements d'impenses auxquels donnera lieu l'exercice du droit d'usufruit.

Nous avons indiqué dans notre partie générale comment le Code s'occupe des impenses à propos de chaque situation juridique donnant lieu à un règlement de cette nature, en matière d'usufruit, trois articles sont à notre disposition concernant le sujet ici traité, d'un côté l'art. 599, de l'autre les art. 605 et 606; citons-les dans les passages qui nous intéressent:

I) Art. 599, 2°. — L'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fut augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

II) Art. 605. — L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Ces grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire.

Art. 606. — Les grosses réparations sont celles des gros murs et de voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

CHAPITRE II

Aperçu général des impenses que l'usufruitier est exposé à faire.

Dans notre partie générale nous avons parlé des différents états d'âme, pour ainsi dire, dans lesquels peut se trouver celui qui détient temporairement la chose d'autrui (1).

Ou bien il ne fait strictement que ce qui ne peut être évité : frais d'entretien;
impenses nécessaires.

Ou bien jouant à fond son rôle de propriétaire; il améliore la chose.

Enfin il peut encore consentir à des dépenses inspirées par ses goûts de luxe ou le souci de ses commodités personnelles.

On se trouvera donc en présence, au cours de l'usufruit :

1) De dépenses ayant un caractère courant normal, elles se présentent avec régularité.

Ce sont celles qui visent à entretenir la chose en bon état, qui n'entraînent généralement pas de gros frais. Elles sont la contre partie ordinaire de la jouissance, et sont payées sur les revenus.

(1) Cf. p. XI.

2) Certaines autres dépenses, au contraire, auront un caractère anormal et exorbitant. Elles n'ont pas le caractère de régularité des précédentes, entraîneront le plus souvent à de gros frais. Elles se prélèvent sur le capital.

Nommons les *impenses nécessaires*, pour adopter la classification traditionnelle.

3) D'autres dépenses encore procéderont d'un tout autre ordre d'idée. Elles correspondront, comme nous avons dit, à l'état d'esprit d'un usufruitier, soucieux de traiter la chose comme s'il en possédait la nue-propriété, et s'efforçant de lui faire acquérir une certaine plus-value. C'est donc à *améliorer* la chose que tendra notre usufruitier.

D'où la nécessité pour nous d'étudier les impenses d'améliorations, que nous appellerons *impenses utiles*, pour nous conformer à la terminologie traditionnelle.

4) Enfin, il est possible que l'usufruitier fasse à la chose des additions de pur ornement, ou de pur agrément; rien qui traduise mieux cette idée que le nom traditionnel d'*impenses voluptuaires* appliqué à cette catégorie que nous examinerons en dernier lieu. Chacun des quatre chapitres du présent titre sera consacré à l'examen d'une de ces quatre sortes d'impenses.

A propos de chacune de ces catégories : dépenses d'entretien, impenses nécessaires, utiles, voluptuaires, nous aurons plusieurs questions à nous poser :

1) Comment ces dépenses se présentent-elles dans la pratique ?

2) Ces dépenses sont-elles imposées à l'usufruitier ? ou bien : lui sont-elles simplement permises, et dans quelle mesure ?

3) Sont-elles, au contraire, ordonnées au propriétaire, et quelles conséquences peuvent résulter de cette obligation, au cas où l'usufruitier en fait lui-même l'avance ?

4) Enfin, et c'est là la grosse question : comment sera effectué le règlement des impenses, soit qu'elles doivent être remboursées à l'usufruitier en tout ou en partie, soit que la loi les laisse à sa charge. C'est, sur ce point, qu'en ce qui concerne les impenses utiles, s'agitent de grosses controverses, auxquelles nous consacrerons notre chapitre troisième.

TITRE DEUXIEME

Etude détaillée de chaque catégorie d'impenses.

CHAPITRE I^{er}

Dépenses d'entretien.

a) Quelles sont les dépenses d'entretien? Nous avons parlé des dépenses d'entretien comme étant celles qui ont un caractère courant et normal. Le Code, dans l'art 606 détermine par élimination quelles sont en matière de bâtiment les réparations d'entretien, en donnant une liste limitative des grosses réparations, auxquelles il les oppose :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières; — celui des digues.... — Toutes les autres réparations sont d'entretien ».

Pour donner des exemples, citons comme réparation d'entretien: le curage des puits et des fosses d'aisances, le rétablissement des portes, des fenêtres, des parapets. En ce qui concerne les planchers, les auteurs ne sont pas d'accord: d'aucuns, s'appuyant sur un arrêt: Cass. 10, déc. 1828, prétendent qu'il s'agit là, non d'entretien, mais de grosses réparations, — d'autres au contraire argumentant que dans le cas envi-

sagé par l'arrêt précité (1), on se trouvait dans une espèce où la ruine des planches était avérée lors de l'entrée en jouissance (2), estiment que la réfection des planchers constitue une dépense d'entretien.

Citons encore comme simples réparations d'entretien, et en ce qui concerne les bâtiments :

Le simple récrépiage d'un gros mur, la réfection complète et intégrale des enduits en plâtre d'une façade (alors surtout que des règlements municipaux édictent le nettoyage décennal des façades) (3).

Les réparations, quelles qu'elles soient, aux simples cloisons.

La réfection, même complète, de partie seulement de la toiture.

Pour sortir du domaine du bâtiment, citons encore les dépenses relatives à l'irrigation au curage des fossés et des cours d'eau non navigables, etc. Certains auteurs regardent comme réparation d'entretien, le remplacement de la meule ou de la roue d'un moulin, ainsi que la réfection de l'auge qui conduit l'eau sur la roue (4).

La seule difficulté quand on veut déterminer exactement quelles sont les dépenses d'entretien, est de trouver un criterium qui permette de les distinguer infailliblement. Le Code est particulièrement explicite en ce qui concerne l'usufruit portant sur un bâtiment,

(1) D. 29-1-75.

(2) V^r infra.

(3) Trib. Seine, 7 août 1903.

(4) AUBRY et R3ff. II, n° 231, note 17. Orléans, 21 février 1821.

pour tous les autres cas, par exemple celui de l'usufruit d'un navire, d'une usine ou d'une machine quelconque, il faudra considérer (avec Baudry Lacantinerie), comme étant d'entretien les « réparations périodiques peu coûteuses en général, superficielles le plus souvent, qui ont pour objet de maintenir la chose dans son état primitif, sans la transformer » (1).

B. — *A qui incombent les dépenses d'entretien ?*

A ce sujet le Code est formel : l'art. 605 est ainsi conçu : « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien ».

Il est à première vue très logique que l'usufruitier, qui a la jouissance de la chose soit chargé de faire face aux dépenses ayant un caractère courant et normal. L'usufruitier doit jouir en bon père de famille : entretenir en bon état les choses dont on a la jouissance est le premier devoir d'un bon père de famille. Les dépenses d'entretien, peu coûteuses en général, de caractère périodique se paient sur les revenus ; l'usufruitier, percevant les revenus doit logiquement les avoir à sa charge : « ayant la jouissance active, il doit nécessairement supporter la jouissance passive ».

C. — *Etendue et conséquences de l'obligation de l'usufruitier.*

Une fois posée l'obligation d'entretien mise à la charge de l'usufruitier, il convient d'examiner à quoi

(1) BAUDRY-LACANTINERIE, 6, 678.

celui-ci est pratiquement tenu en vertu de cette règle.

Il devra, cela n'est pas douteux, payer la main d'œuvre qui aura effectué les réparations d'entretien. Il doit en outre fournir les matériaux nécessaires.

Au sujet de cette fourniture des matériaux par l'usufruitier, une intéressante exception est à signaler : l'art. 592 dispose en effet, qu'en ce qui concerne les arbres de hautes futaies (1), l'usufruitier peut employer « pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident; il peut même, pour cet objet en faire abattre, s'il est nécessaire, mais à charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire ».

Il convient de signaler que les dispositions au-dessus de l'art. 592 ont été interprétées étroitement par la jurisprudence : les seules réparations auxquelles l'usufruitier a le droit d'employer les arbres de hautes futaies, sont les réparations d'entretien. Si l'usufruitier coupe ces arbres pour faire de grosses réparations, il doit être condamné à une indemnité envers le nu-propriétaire (2).

Ainsi dans certains cas l'usufruitier n'aura pas en somme à supporter la totalité des frais réclamés par l'entretien.

Peut-il dans d'autres circonstances se trouver libéré de cette charge ? Oui, dans le cas où les réparations

(1) On sait que pour les taillis l'usufruitier a le droit de coupe.

(2) Toulouse, 23 mai 1881. — Cela si l'on admet que le propriétaire n'est pas tenu aux grosses réparations. V^r les développements qui vont suivre.

auraient acquis un caractère d'absolue nécessité au moment de l'ouverture de l'usufruit. C'est qu'alors elles sont « une charge de la puissance antérieure ».

Mais quelle est au juste *l'époque de l'ouverture de l'usufruit*, à partir de laquelle commence l'obligation d'entretien? Est-ce la date à laquelle le droit d'usufruit prend naissance, est-ce, au contraire le moment à partir duquel l'usufruitier a effectivement droit aux fruits ?

Il convient en effet de distinguer l'ouverture de droit et l'ouverture de fait.

Pour certains l'obligation de l'usufruitier commence au moment où le droit est ouvert; elle remonte donc, à la date de la convention ou du décès qui lui a donné naissance.

Suivant une meilleure opinion, il ne faut pas s'attacher à l'époque où le droit prend naissance, mais au moment à partir duquel l'usufruitier a droit aux fruits. En d'autres termes, c'est, non l'ouverture de droit, mais l'ouverture de fait qui est à considérer.

« L'usufruitier, dit Laurent, est tenu des réparations parce qu'il jouit; c'est sur les fruits qu'il perçoit qu'il en paie les frais. Conçoit-on qu'il ait une charge avant d'avoir les bénéfices avec lesquels il supporte cette charge ? » (1).

Dans certains cas la date d'ouverture de fait et celle de droit se confondent. C'est lorsque l'usufruit est éta-

(1) LAURENT, p. 6, n° 545. En ce sens Baudry-Lacantinerie

bli par acte entre vifs. Donc pas de difficulté. Mais dans l'hypothèse d'un usufruit constitué par testament, c'est la date de la demande en délivrance qui, suivant l'art. 1014 fixe le moment à partir duquel le légataire peut prétendre aux fruits. C'est donc à ce moment que se placera le point de départ de l'obligation d'entretien.

2. — Après avoir montré dans quelles conditions l'usufruitier exécutait les réparations mises à sa charge, nous devons nous expliquer sur les conséquences qu'entraîne pour l'usufruitier le caractère impératif de l'obligation d'entretenir (a), et examiner s'il est des cas où cette obligation peut être éludée (b).

a) On doit poser en principe qu'en ce qui concerne les réparations d'entretien postérieures à l'entrée en jouissance, le nu-propriétaire peut en exiger l'accomplissement.

Ici nous avons à nous demander à quelle époque le propriétaire pourra exercer ce droit. Devra-t-il attendre l'expiration de l'usufruit, pour réclamer de l'usufruit l'exécution des réparations d'entretien dont le besoin se sera fait sentir; — ou bien au contraire, le nu-propriétaire pourra-t-il exercer, pendant la durée de l'usufruit, une sorte de surveillance, exigeant la réfection de ce qui a pu être dégradé ?

On sait, qu'en tout état de cause le nu-propriétaire aurait toujours un moyen indirect de forcer l'usufruitier à exécuter les réparations qui lui incombent

L'art. 618 ne dispose-t-il pas expressément que l'usufruit peut cesser si l'usufruitier laisse dépérir le fonds faute d'entretien.

Mais le propriétaire n'est pas réduit à intenter l'action en déchéance; il peut actionner directement l'usufruitier pour le faire condamner à exécuter les réparations d'entretien. C'est un point sur lequel s'accordent la doctrine et la jurisprudence (1).

Mais dans quelles limites le propriétaire pourra-t-il exercer ce droit de contrôle; là évidemment est le point délicat. On ne saurait tolérer que le propriétaire vint entraver la jouissance de l'usufruitier par des réclamations insignifiantes.

La jurisprudence opine dans ce cas pour la protection de l'usufruitier contre les exigences du nu-propriétaire.

Un arrêt de la Chambre des Requêtes a pu ainsi juger, qu' « en appréciant la nature et le peu d'importance » des réparations d'entretien réclamées par un nu-propriétaire, c'était à bon droit que celui-ci avait été débouté de sa demande, alors surtout qu'un cautionnement déjà fourni lui donnait une ample garantie (2).

b) Voici examinées les conditions d'exercice sur l'usufruitier de ce droit conféré au propriétaire, ainsi que les limites qui lui sont apportées; mais l'usufrui-

(1) V^r DEMOLOMBE, p. 10-579. LAURENT, p. 6-549. AUBRY et RAU, II, 233. BAUDRY-LACANTINERIE, VI, 679. — Nombreux arrêts en ce sens. CONTRA-COLIN et CAPITANT, I, p. 812.

(2) Du 10 décembre 1828. Ch. des req.

tier, de son côté, ne saurait-il s'affranchir de cette charge par l'*abandon de son droit d'usufruit* ?

Ici il convient de faire une distinction :

1) En ce qui concerne la jouissance de la chose postérieure à l'abandon, il n'est pas douteux que l'usufruitier pourra s'exonérer par cet abandon même des obligations d'entretien qui sont une charge de la jouissance à laquelle il renonce (1)

2) Quant aux réparations d'entretien dont le besoin se sera fait sentir avant que l'usufruitier prenne le parti d'abandonner, comment pourront-elles être éludées ?

Les auteurs ne sont pas d'accord sur ce point :

Controverse doctrinale.

4. — Pour certains auteurs l'usufruitier se libérera de son obligation en offrant « la restitution des fruits perçus par lui depuis l'ouverture de son droit ».

C'est l'opinion de Laurent et d'Aubry et Rau (2).

C'est aussi celle de Pothier.

A cette règle les auteurs apportent toutefois ce correctif : « Si l'usufruitier est tenu à une réparation par sa faute, on doit lui appliquer le principe général : il est personnellement obligé en vertu de son quasi-délit, dès lors il est tenu de réparer le dommage, et il en est tenu indéfiniment » (3).

(1) « L'usufruitier peut, en renonçant à l'usufruitier, s'affranchir pour l'avenir de l'obligation de pourvoir aux réparations d'entretien ». AUBRY et RAU, II, 231.

(2) AUBRY et RAU, *br. cit.* — LAURENT, t. 6-547, et PROUDHON, t. III.

(3) LAURENT, t. 6-547.

B. — Suivant une opinion intermédiaire (1), l'usufruitier serait tenu à la restitution des fruits, seulement depuis le moment où les réparations sont devenues nécessaires. C'est ce moment qui en pratique serait difficile à déterminer. Très justement Baudry-Lacantinerie fait cette remarque: lorsque la nécessité des réparations apparaît, devient évidente, c'est la jouissance antérieure qui a peu à peu causé la dégradation » (2).

8. — Ne vaut-il pas mieux adopter une troisième opinion, qui est celle de Demolombe et de beaucoup d'autres, et suivant laquelle il ne dépend pas de l'usufruitier de se soustraire à l'obligation d'entretien.

En effet, ce n'est pas par la restitution des fruits que l'usufruitier effacera en quelque sorte sa jouissance antérieure. Cette restitution ne pourrait pas faire que l'usufruitier n'eût pas eu « la possession de la chose, ses agréments et ses autres avantages ».

Il faut donc dire que « les obligations de l'usufruitier sont corrélatives à ses droits; les unes sont inséparables des autres; or, l'usufruitier a possédé la chose dans le passé, c'est là un fait définitivement accompli et qu'il ne peut effacer » (3).

En d'autres termes l'usufruitier est désormais tenu d'une obligation personnelle. Peu importe si le prix des réparations dépasse la valeur des fruits perçus : l'usufruitier est tenu ultra-vires.

(1) DURANTON et DEMANTE.

(2) BAUDRY-LACANTINERIE, VI-680.

(3) DEMOLOMBE, t. X, 577-578.

Grosses réparations
(« impenses nécessaires »)

CHAPITRE II

A. — *Quelles sont les grosses réparations ?*

A l'inverse de ce qui a lieu pour les réparations d'entretien, les grosses réparations sont définies directement par la loi. L'art 606 dispose, en effet : les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et couvertures entières ; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

On voit que cet article ne vise que les bâtiments ; il laisse de côté quantité d'autres choses susceptibles aussi d'usufruit, une usine, par exemple, un bateau, ou encore une machine, etc...

Même en ce qui concerne le bâtiment il ne donne qu'une énumération. Faut-il la considérer comme limitative ? Faut-il appliquer par analogie les dispositions de l'art. 606 pour tous autres objets que le bâtiment. Tel est l'ordre dans lequel nous allons essayer de traiter ces questions :

1. — En ce qui concerne le bâtiment, l'art. 606 est-il *limitatif* ou bien simplement *énonciatif* ?

On peut dire que la majorité des auteurs, ainsi que la jurisprudence, penche pour la seconde méthode d'interprétation; il est sage, en ce qui concerne le critérium qui doit servir à distinguer la grosse réparation, de s'en référer à l'opinion de Lamoignon (1): « On doit considérer comme grosses réparations les grosses matières, les gros ouvrages qui sont faits pour l'utilité perpétuelle de la chose, *ad perpetuam rei utilitatem*, ceux dont la durée dépasse généralement celle de la vie de l'homme (2), qui font époque si l'on peut dire dans l'histoire de la propriété, et qui pèsent, lorsque la nécessité en arrive, comme une charge extraordinaire sur la chose ».

On voit que cette description des caractéristiques de la grosse réparation s'oppose exactement à celle que nous avons faite de la réparation d'entretien.

Ceci posé, convient-il lorsqu'on veut apprécier une réparation de s'en référer à ce critérium de bon sens, ou bien faut-il appliquer la lettre de l'art. 606 ?

Ni la jurisprudence, ni les auteurs, sous le bénéfice de certaines observations que nous allons signaler, n'estiment que le texte de l'art. 606 soit tellement restrictif que le magistrat soit enchaîné dans tous les cas par ses énonciations.

Signalons les interprétations traditionnelles des différentes dispositions de l'art. 606.

L'art. 606 parle des *gros murs* (et non des quatre

(1) Arrêt de P^t de Paris. 18 avril 1711.

(2) De là le nom de « viagères » que leur donne l'ancien droit.

gros murs, comme le faisait la coutume de Paris). Les auteurs sont d'accord pour considérer comme grosse réparation non seulement la réfection des quatre murs qui forment la cage du bâtiment, mais encore celle des murs intérieurs, ou « de refend » — et encore suffit-il que cette réfection soit partielle, comme le comblement d'une brèche (1).

Par extension, on considère comme rentrant dans le cadre de l'art. 606 la réfection de ce qui est le prolongement des gros murs : têtes de cheminées, lucarnes (2).

Suivant un arrêt (3), on doit considérer comme grosse réparation la réfection d'un mur mitoyen, imposée par un voisin ayant le droit de l'exiger.

L'art. 606 cite : « le rétablissement des poutres et des couvertures entières ». Le mot *entières* ici ne se rapporte qu'aux toitures.

En ce qui concerne les poutres, les auteurs décident, après Pothier, que la pose d'une seule poutre neuve à la place de celle qui était pourrie, constitue une grosse réparation.

Que faut-il entendre par l'expression : couvertures entières ? « Il faut entendre ceci, dit Demolombe, de manière à ne pas rendre le texte tout à fait impraticable ». Il ne faut pas exiger que la couverture soit complètement détruite : il est rare que la couverture

(1) En ce qui concerne le recrépissage, nous avons vu qu'il constituait une réparation d'entretien.

(2) DEMOLOMBE, X, 561bis. — PROUDHON.

(3) Cass. 25 juin 1877, S. 771-1-340.

soit radicalement à refaire dans toutes ses parties. Il faut « mettre la réparation de la couverture parmi les grosses réparations quand c'est la presque totalité de la couverture qui est détruite ». C'est l'opinion de la plupart des auteurs (1). Lorsqu'il s'agit d'une couverture en chaume les auteurs décident, par analogie avec les dispositions de l'art. 592, que l'usufruitier pour la réfection a le droit d'utiliser la paille récoltée sur le fonds, se bornant à supporter le prix de la main d'œuvre (2).

En ce qui concerne les murs de clôture, la plupart des auteurs estiment qu'ils sont à rétablir « en entier » lorsqu'ils sont à refaire dans toute leur hauteur, fut-ce sur une partie seulement de leur périphérie (3). Il faut dire de même pour les digues.

Planchers.

Les solutions que nous venons de donner rallient la majorité des auteurs. Une controverse s'est élevée sur la question de savoir s'il convenait de ranger la réfection des planchers parmi les grosses réparations. Marcadé, et surtout Dalloz (J. G. v° usufruit, n° 509) penchent pour étendre le domaine de l'art. 606, à des choses dont il ne parle pas, et qui ne sont même pas une dépendance immédiate de celles qu'il énumère.

C'est ainsi qu'on s'appuie sur un arrêt de la Cour

(1) Cf. DEMOLOMBE, LAURENT, BAUDRY-LACANTINERIE.

(2) DEMOLOMBE, X, 567.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE, 6-676. — DEMOLOMBE, X, 566.

de Lyon (2) pour affirmer que la réfection des planchers était du domaine de l'art. 606. En réalité dans cette circonstance, on fait dire aux arrêts plus qu'ils n'ont voulu dire. En l'espèce dont il s'agit il a simplement été jugé que l'usufruitier ne saurait en tous cas être condamné à faire réparer ceux qui, loés de son entrée en jouissance, étaient dans un état de dégradation complète par suite de vétusté. On était dans le cas où suivant l'art. 607 l'usufruitier n'est pas tenu de réparer ce qui tombe de vétusté; mais l'arrêt n'a pas voulu dire qu'on se trouvait en présence d'une grosse réparation.

Il faut dire que *pour tout ce qui concerne le bâtiment*, l'art. 606 a donné une énumération limitative (sauf les extensions logiques et traditionnelles signalées plus haut) des grosses réparations.

Signalons encore à ce sujet un jugement rendu le 7 novembre 1903 par le Tribunal de la Seine, et confirmé le 5 janvier 1905 par la Cour (1).

L'arrêt dispose que: lorsqu'il a été stipulé comme condition essentielle d'un bail qu'à raison de l'état de vétusté de la maison louée, le bailleur ne serait tenu de faire que les grosses réparations spécifiées à l'art. 606 C. civ.; celui-ci est affranchi de toutes réparations ne rentrant pas rigoureusement dans les dispositions de l'art. précité.

L'art. 606 contient une énumération limitative des

(2) Lyon, 16 février 1827. V^r Cass. 10 décembre 1828. Arrêt FLÉCHET.

(1) S. 1905-2-239.

grosses réparations, toutes celles qui n'y figurent pas sont des réparations d'entretien.

Ainsi, notamment, la réfection ou le remplacement des marches d'escalier, n'étant pas compris dans cet article, constituent des réparations d'entretien (1).

Pour conclure disons qu'en matière de bâtiment il faut être prudent en ce qui concerne l'interprétation de l'art. 606. Répétons, avec Laurent, que « si l'on pouvait étendre la disposition de l'art. 606, fut-ce par analogie, on manquerait complètement le but de la loi, puisqu'on ne saurait plus ce qui est grosse réparation et ce qui est réparation d'entretien » (2).

2. — Mais le même auteur s'empressera un peu plus loin d'ajouter que toute autre est la question de savoir si l'art. 606 doit être appliqué à des objets non prévus par la loi. Nous arrivons ainsi à la seconde question qu'il nous reste à examiner.

L'art. 606 avons-nous dit ne vise que les bâtiments : si l'usufruit porte sur une usine, un bateau, une machine, ne peut-on pas aussi distinguer les grosses réparations des réparations d'entretien ?

Oui, certes, et pour ce faire, on se reportera au critérium qui nous est proposé par Lamoignon (3), et l'on se guidera par l'analogie des dispositions étudiées plus haut. Rappelons en outre à ce propos la règle posée

(1) V^r le Recueil de princip. immobil. année 1905, p. 106.

(2) LAURENT, p. 6-539.

(3) Le Code Pruisier dispose que les règles relatives aux édifices, gouverneront par analogie l'usufruit établi sur d'autres propriétés.

par Pothier: les grosses réparations sont plutôt *reconstructions* que réparations.

Jurisprudence.

Les tribunaux n'ont pas eu, à notre connaissance, à statuer spécialement sur ce point. L'opinion de la jurisprudence eût été intéressante à rapporter. Cependant nous verrons, en nous occupant des impenses utiles, qu'elle n'hésite pas à étendre à l'usufruit des meubles les principes dégagés à propos de l'usufruit des bâtiments.

B. — *A qui incombent les grosses réparations.*

1. — Sur cette question il semblerait tout d'abord que les controverses ne puissent se donner cours. Un article, formel, mais seulement en apparence, comme nous le verrons, est en effet à notre disposition.

Suivant l'art. 605 :

(« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien »).

« Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ».

Il est certain que, d'après un tel texte toute discussion est impossible, relativement à l'usufruitier: celui-ci n'a pas à supporter les grosses réparations (1). Celles-ci incombent au nu-propriétaire.

2. — Cependant après avoir examiné le caractère impératif des dispositions de la loi, en ce qui con-

(1) Sous réserve de certains cas dont il sera parlé plus loin.

cerne l'entretien, mis à la charge de l'usufruitier, est-ce que le premier point d'interrogation que nous devons poser n'est pas celui-ci :

Doit-on admettre pour l'usufruitier, à l'image de ce qui a lieu dans les réparations d'entretien, « le droit réciproque d'actionner le propriétaire, pour qu'il ait à procurer les grosses réparations que la loi laisse à sa charge ? » (1).

En d'autres termes le nu-propriétaire peut-il être contraint à faire exécuter les grosses réparations qui deviennent nécessaires *pendant la durée de l'usufruit*. Nous disons : « pendant la durée de l'usufruit, parce qu'en ce qui concerne les réparations qui étaient nécessaires lors de l'ouverture de l'usufruit, l'art. 600 nous paraît formellement dispenser le propriétaire d'y faire procéder, lorsqu'il dispose que :

« L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont ».

Que faut-il décider au sujet des grosses réparations dont le besoin se fera sentir postérieurement à l'ouverture de l'usufruit ?

Doctrine.

A ce propos une controverse divise la doctrine.

Dans l'ancien droit, à part certaines divergences de vues en ce qui concerne le douaire, on peut dire que les auteurs étaient à peu près unanimes à refuser à

(1) PROUDHON, IV, 1675.

l'usufruitier le droit de contraindre le propriétaire à faire exécuter les grosses réparations (1).

Certains auteurs à l'encontre de l'opinion ancienne ont soutenu que l'usufruitier pouvait forcer le propriétaire à faire exécuter les grosses réparations.

Leurs arguments, et plus particulièrement ceux de Laurent peuvent se diviser en trois groupes (2).

1) Examinant les textes ces auteurs constatent que l'art. 605 emploie les termes suivants : « les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ».

Or, que signifie dans notre Code à la charge de, sinon que le propriétaire doit supporter les frais des réparations ? Cette expression renferme une idée de contrainte possible. Le Code l'emploie dans ce sens en trois articles sur l'interprétation desquels aucun doute ne peut s'élever : ce sont les articles : 664, sur la copropriété ; 655, sur la reconstruction d'un mur mitoyen et 682 sur le droit de passage au cas d'enclave.

« Cette expression a donc, dit Laurent, dans le Code le sens qu'elle a dans le langage ordinaire ; elle implique une obligation ». Pourquoi vouloir qu'elle ait un sens amoindri dans l'art. 625 ?

Un autre argument de texte est classique en cette matière. Les auteurs qui se rallient à cette première doctrine disent encore : qu'on se réfère aux termes de l'art. 607, d'après cet article : « Ni le propriétaire,

(1) Intéressante est l'opinion de Pothier, d'après laquelle : « le droit d'usufruit... s'oblige par le propriétaire de l'héritage qui en est chargé, à faire quelque chose ».

(2) LAURENT, VI, 548.

ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté ou ce qui a été détruit par cas fortuit ».

Cet article serait complètement inutile, dit-on dans l'opinion suivant laquelle le nu-propiétaire ne peut être contraint à faire les grosses réparations. Si le nu-propiétaire n'est pas tenu à faire, alors il est plus qu'évident qu'il n'est pas tenu de rebâtir ce qui tombe de vétusté (Laurent).

Voici pour les arguments de texte, qui sont les plus sérieux.

2) D'autres arguments sont encore tirés des principes généraux du droit. De même dit-on, que l'usufruitier est tenu des obligations qui dérivent de sa jouissance, de même le nu-propiétaire est tenu de celles qui résultent de son droit. L'usufruitier et le nu-propiétaire ont en somme assumé une tâche qui doit avoir pour but l'entretien de la propriété. Il est normal que les réparations se partagent entre eux.

3) Enfin au point de vue de la raison, de l'équité, de l'intérêt public et privé, on signale l'inconvénient qu'il y aurait à ce que les grosses réparations restassent toujours en souffrance, au cas d'obstination du nu-propiétaire.

Mais comment se développent les arguments de la thèse contraire ?

Celle-ci s'appuie sur un examen des textes qui est de nature à nous faire réfléchir.

1) Les auteurs appartenant à ce groupe adverse

n'estiment pas que l'expression « demeurent à la charge » renferment une idée impérative.

« Notez bien, dit Demolombe, que la loi ne dit pas, comme pour l'usufruitier, que le propriétaire *en est tenu*; elles demeurent à sa charge, c'est-à-dire qu'il n'y a rien de changé, sous ce rapport, dans la condition du propriétaire...»

Ce n'est pas tout, et se servant à leur tour d'arguments, tirés des textes, les partisans de la deuxième opinion en trouvant un qui appuie régulièrement leur thèse.

Aux termes, en effet de l'art. 600: « l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont ». Cette article semble tout d'abord placer hors de débat les grosses réparations qui étaient nécessaires lors de l'ouverture de l'usufruit. Mais de plus ne peut-on pas soutenir avec vraisemblance que cela doit nous être une indication formelle de la volonté de la loi. Il n'y a entre les réparations qui sont nécessaires à l'époque de l'ouverture de l'usufruit, et celle qui reviendrait par la suite, aucun motif de différence. Bien plus, comment ne pas être frappé de l'argumentation d'un vieil auteur, parmi les commentateurs du Code, Proudhon, lorsqu'il dit :

« Il est au moins bien démontré que les réparations déjà nécessaires au moment de l'entrée en jouissance de l'usufruitier, n'ont aucune cause qui soit imputable à la faute de celui-ci; mais il n'est pas également démontré que les subséquentes ne soient dues à aucun

manquement de sa part: comment donc pourrait-on raisonnablement supposer que les auteurs du Code eussent voulu imposer, au propriétaire, sur ces dernières réparations, des obligations plus rigoureuses que sur les premières, et le supposer ainsi, lorsqu'ils ne l'ont pas dit ? » (1).

Et la valeur de cet argument est bien reconnue par les partisans de la première doctrine eux-mêmes. Laurent, ne dit-il pas que l'art. 600 constitue une « objection très sérieuse » à l'encontre de la thèse qu'il soutient ?

Pourtant cet auteur se tire d'embarras en affirmant que dans l'art. 600 il n'est question que des réparations d'entretien. C'est à notre avis limiter bien arbitrairement la portée de l'art. 600. D'une part, en effet les termes de cet article sont des plus généraux: l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont. D'autre part, ce même article prescrit un inventaire des biens; est-ce que la première chose à faire dans cet inventaire, ne sera pas de mentionner les points sur lesquels de grosses réparations sont nécessaires: sans cela, l'usufruitier serait exposé à se les voir mettre à sa charge aux termes de l'art. 605, comme provenant de défaut d'entretien... (2).

L'argument tiré de l'inutilité de l'art. 607 (3) a été réfuté lui aussi réfuté. Laurent voit dans cet art. une

(1) PROUDHON, IV, 1677.

(2) Ainsi que nous le verrons plus loin.

(3) Cf. p. 25.

exception à la règle posée à l'art. 605. Mais la reconstruction d'un bâtiment tombé de vétusté n'a aucunement le caractère d'une grosse réparation. Nous nous sommes suffisamment expliqué sur ce qu'englobait le terme de « grosses réparations », pour n'avoir pas à insister sur ce point.

Mais, dira-t-on, quelle est alors l'utilité de l'art. 607 « si l'art. 605 signifie qu'il ne peut être forcé à faire les grosses réparations, alors il est plus qu'évident qu'il ne peut être tenu de rebâtir ce qui tombe de vétusté » (Laurent).

Mais ce ne serait pas la première fois que le Code nous offrirait l'exemple de semblables redondances. Elles étaient fréquentes dans les textes romains, nos législations modernes n'en sont point exemptes. Les auteurs du Code ont simplement été arrêtés par ce passage de la loi 7-2 au Dig. VII-I. De usuf. et ils l'ont traduit : *si qua tamen vetustate corruissent neutrum cogi reficere* (1).

« En tout cas mieux vaut encore prêter au législateur une disposition inutile qu'une disposition contraire aux principes ».

2) Et c'est là que l'argument tiré des principes géné-

(1) *Reficere*. On a voulu trouver un sens utile à l'art. 607 au moins en ce qui concerne l'usufruitier. Au regard de l'usufruitier *rebâtir* serait l'équivalent de *reficere*, réparer. L'art. signifierait que si un cas fortuit rend des réparations d'entretien, puisqu'il s'agit de l'usufruitier, nécessaires, celui-ci n'est plus tenu de les faire. A cela nous devons répondre que peu importe la cause des réparations d'entretien, le législateur ne s'en occupe pas. Elles sont une charge de la jouissance, et l'usufruitier en est tenu pour la période correspondant à sa jouissance, ainsi qu'il a été dit. (V^e Supra).

raux par les partisans de la première doctrine peut se retourner contre eux. L'usufruit est en effet une servitude personnelle : or, la servitude ne fait pas peser sur le propriétaire une *obligation de faire* souffrir, tolérer, tel est son seul devoir et cette règle est, on ne peut mieux formulée au Dig. de servit.

Loi 15. — 1) « *Servitutum non est natura ut aliquid faciat quis..., sed ut aliquid patiatur aut non faciat* ».

Ne serait-ce pas violer ce principe que d'admettre que le nu-propriétaire puisse être contraint d'exécuter les grosses réparations.

3) Enfin si l'on examine la question du point de vue de la raison et de l'équité, cette doctrine n'est pas aussi choquante qu'on l'a prétendu. Et de plus : « ne serait-ce pas aussi une nécessité très dure que celle qu'on voudrait imposer au nu-propriétaire de faire les grosses réparations ; c'est-à-dire de se gêner beaucoup lui-même, d'être obligé d'emprunter et de vendre, et tout cela pour un bien dont il ne jouira pas de très longtemps, dont il ne jouira même jamais peut-être, si l'usufruitier est plus jeune que lui » (1).

Faut-il, sur la question de savoir si le nu-propriétaire peut être contraint d'exécuter les grosses réparations, faire une distinction suivant que l'usufruit a été constitué à titre gratuit ou à titre onéreux ?

Certains auteurs repoussent toute distinction (2).

Ceux qui sont d'avis que le vendeur de l'usufruit

(1) DEMOLOMBE, X, 584.

(2) DEMOLOMBE, X, 586. — PROUDHON, IV, 1670.

d'un bien peut être contraint aux grosses réparations (1) s'appuient sur l'obligation de garantie qui pèsera sur le nu-propriétaire. Mais cette base n'est pas sérieuse: « la garantie, dit Demolombe, ne s'applique qu'à l'existence du droit transmis ; elle ne s'applique pas à l'état matériel de la chose ». Une chose est vendue dans l'état où elle se trouve au moment de la vente. Le vendeur n'est tenu qu'à la garantie: 1) de la possession paisible; 2) des défauts cachés (cf. art. 1625-1642). Est-ce que le besoin réel d'une grosse réparation ne constituera pas le *vice apparent* dont l'acheteur peut se convaincre lui-même, et dont le vendeur n'est pas tenu, aux termes de 1642.

Jurisprudence.

La jurisprudence est conforme à l'opinion qui refuse à l'usufruitier le droit de contraindre le propriétaire à faire exécuter les grosses réparations.

Deux arrêts, assez récents, nous éclairerons à ce sujet. Par arrêt du 1 avril 1889 la Chambre des Requêtes de la Cour Suprême rejetait le pourvoi formé contre une décision de la Cour d'Alger.

A propos de l'art. 605 l'arrêt de cette Cour affirme : « qu'il se garde d'édicter que le nu-propriétaire est tenu des grosses réparations; qu'il se borne à exprimer que ces grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ». Et plus loin l'arrêt parle du principe « qui veut que le nu-propriétaire ne puisse être,

(1) Cf. BAUDRY, 683, t. VI.

directement ou indirectement, contraint à faire ces grosses réparations » (1).

Et l'opinion de la jurisprudence se trouve formulée encore plus clairement dans un autre arrêt de la Chambre des Requêtes du 10 décembre 1900 (2).

« Attendu que de l'art. 605, Code civil, combiné avec les art. 600 et 607 du même Code, il résulte que la loi n'autorise pas l'usufruitier à agir contre le nu-propiétaire pour le contraindre à faire exécuter les grosses réparations nécessaires à la conservation de l'immeuble soumis à l'usufruit, que cette solution résulte d'ailleurs de la nature même de l'usufruit, qui n'impose au propriétaire aucune obligation positive, mais le force seulement à souffrir sur le fonds l'exercice du droit de l'usufruitier ».

C. — *Conséquences qui découlent de la nature de l'obligation du nu-propiétaire.*

1) On ne peut forcer, avons-nous conclu, le propriétaire à faire exécuter les grosses réparations.

Mais si de sa propre initiative et volonté il les fait exécuter, alors l'art. 605 trouve son application : Le nu-propiétaire supporte seul le paiement de ces réparations ; il n'a aucun recours contre l'usufruitier, pas plus en ce qui concerne le principal que les intérêts des sommes déboursées (3).

(1) S. 89-1-217.

(2) S. 1904-1-36.

(3) On serait tenté d'appliquer relativement aux intérêts les dispositions de l'art. 609 sur la contribution aux charges. Mais il faut y

2) Inversement, il peut se faire que l'usufruitier fasse exécuter les grosses réparations, et les paie de ses deniers. Qu'arrivera-t-il alors ? L'usufruitier supportera-t-il seul ces frais, — pourra-t-il, au contraire réclamer du nu-propiétaire une indemnité. Question délicate, si l'on se rallie à la dernière solution, ne risque-t-on pas de faire échec à la règle que nous avons admise: le propriétaire ne peut être contraint aux grosses réparations. N'est-ce pas accorder indirectement à l'usufruitier le droit qu'on lui a refusé ?

La presque-unanimité des auteurs et de la jurisprudence (1) penchent pour accorder une indemnité à l'usufruitier (2).

C'est sur la manière dont le quantum de cette indemnité doit être déterminé, que se divisent les auteurs; et cette divergence de vue vient qu'ils n'attribuent pas tous le même fondement juridique au droit de l'usufruitier en matière de grosses réparations.

C'est ici que le lecteur va comprendre pourquoi nous avons appelé « *impenses nécessaires* » les grosses réparations. Du strict point de vue de l'usufruit, cette appellation ne correspond à rien de précis: elle trouve au contraire sa raison d'être lorsque l'on entreprend de rattacher la théorie des impenses en matière

renoncer en présence des termes formels de l'art. 605. Et voilà peut-être la meilleure explication de l'expression « à la charge de » employé par le législateur.

(1) V^r Cependant un arrêt de Bourges, 13 juin 1843. S. 43-2-513.

(2) Faisons remarquer qu'il n'y aura en tout cas pas droit, si les grosses réparations sont occasionnées par le défaut de réparations d'entretien. DEMOLOMBE, X, 555, v^r plus loin.

d'usufruit, à la théorie générale des impenses dans notre Code civil.

Mais les auteurs se séparent lorsqu'il s'agit d'opérer ce rattachement.

Pour Proudhon (1), on doit appliquer strictement aux grosses réparations, les principes qui régissent dans le Code le remboursement des impenses nécessaires. On décidera donc, conformément aux art. 861-1675, que l'usufruitier aura droit au remboursement intégral de ses impenses.

C'est l'application à l'usufruitier des principes de la *negotiorum gestio*. La justification de cette solution est « que le propriétaire du fonds profite en ce cas de la somme entière qui a été déboursée pour les réparations, puisqu'il aurait été obligé de faire la même dépense pour sauver la chose, si on ne l'avait pas faite pour lui ».

C'est sur une toute autre base juridique que s'appuient les auteurs, et ils forment le groupe le plus nombreux, qui refusent à l'usufruitier le remboursement intégral de son impense consistant en grosses réparations, mais lui accordent cependant une indemnité égale à la *plus-value* dont le fonds se sera augmenté.

C'est l'application à notre matière de la théorie de l'enrichissement sans cause. Conséquence: l'indemnité ne pourra être débattue qu'à la fin de l'usufruit;

(1) IV, 1694. — V^e aussi POTHIER, traité du Douaire.

à cette époque seulement on saura si le propriétaire s'est enrichi.

Cette solution a l'avantage de respecter la règle d'équité qui veut que nul ne s'enrichisse au détriment d'autrui.

D'un autre côté l'art. 605 est respecté: « en effet, dit Baudry-Lacantinerie, on n'oblige pas le nu-propriétaire, sous la forme d'une demande en indemnité, à payer les grosses réparations; on lui réclame seulement le profit qu'il a réalisé, c'est une action de *rem-verso* que l'on exerce » (1).

Nous adoptons sur le point que nous venons de citer la thèse de cet auteur: mais nous nous refusons à le suivre lorsqu'il prétend rattacher cette solution à la théorie générale des impenses. (*cf. codem loco*: « en effet les grosses réparations sont des impenses nécessaires).

En thèse générale le remboursement des impenses nécessaires *est égal à la dépense* (*cf. partie générale*).

Ce qu'il faut dire, c'est qu'en matière d'usufruit, il y a une exception aux règles qui dominent la matière des impenses, il y a, pour employer une expression un peu familière, une sorte de « décalage »: les impenses nécessaires sont remboursées jusqu'à concurrence de la plus-value — les impenses utiles, alors, ne sont plus remboursées du tout comme nous le verrons plus loin.

(1) BAUDRY-LACANTINERIE, VI, 685. — En ce sens arrêt cité plus haut, S. 89-1-217.

Droit de rétention.

L'usufruitier a-t-il le droit de retenir la chose jusqu'au paiement de l'indemnité. Nous répétons au sujet de l'usufruitier ce que nous avons dit dans l'exposé des principes généraux. Il est impossible d'accorder à l'usufruitier un privilège, dans le silence des textes.

Observation.

Les conventions privées peuvent bien entendu déroger aux règles que nous venons de formuler. C'est ainsi que l'acte constitutif d'un usufruit peut distribuer les charges d'une manière opposée à celle du Code. Dans ce cas, les difficultés qui pourront s'élever devront être résolues en cherchant, dans l'étude des contrats, l'interprétation de la volonté des parties.

Outre les dérogations dont nous venons de parler, qui se trouveront dans les conventions privées, rappelons les exceptions à la règle que l'usufruitier n'est pas tenu aux grosses réparations.

1) Les grosses réparations sont à la charge de l'usufruitier, lorsqu'elles ont été occasionnées par le défaut d'entretien. Cela est inscrit formellement à l'art. 605.

2) Aux termes de l'art. 1382, l'usufruitier devra supporter toute grosse réparation dont le besoin sera survenu par sa faute. Par exemple, dit Demolombe, « s'il avait causé la ruine des poutres d'un plancher en le surchargeant d'un poids excessif » (1).

(1) DEMOLOMBE, X, 555.

CHAPITRE III.

Impenses utiles ou d'améliorations

SECTION I.

Du droit pour l'usufruitier de faire des améliorations.

Il peut au premier abord paraître oiseux de se poser cette question: l'usufruitier a-t-il le droit d'améliorer le bien dont il a la jouissance? Comment le propriétaire pourrait-il se plaindre qu'on lui rende la chose améliorée

Cette question dépend étroitement de celle des transformations: certaines seront permises à l'usufruitier, certaines autres lui seront interdites. La difficulté consiste à concilier le droit pour l'usufruitier de transformer ou améliorer avec son obligation, posée par l'art. 578, de conserver la substance.

Au sujet de la question des transformations en général, on s'accorde pour interdire à l'usufruitier celles qui peuvent dénaturer la chose ou en modifier profondément la destination (1).

En ce qui concerne plus particulièrement les améliorations, une opinion fort sage est celle de Prou-

(1) Ex.: Convertir une maison d'habitation ordinaire en hotellerie ou en étable; y établir une forge, ou des bains publics. Exemples cités par Proudhon, III, 1111.

dhon. Pour cet auteur certaines améliorations pourront être réalisées par l'usufruitier sans que le propriétaire ait en aucune façon droit de veto. Ce sont celles qui dépendent de l'exercice même du droit d'usufruit (1). Si le propriétaire mettait obstacle à de telles améliorations, il troublerait en réalité la jouissance de l'usufruitier.

Au contraire, s'agit-il d'améliorations, ne se rattachant par aucune cause à l'exercice de la jouissance, l'usufruitier pourra se les voir interdire par le propriétaire.

Tout ceci, pour montrer qu'à l'égard de certaines améliorations, le propriétaire peut exercer en quelque sorte un droit de surveillance et s'opposer à leur réalisation, si elles doivent dénaturer la chose.

Cette question de remboursement des impenses est ici mise à part, afin de ne pas empiéter sur les développements qui vont suivre.

En matière d'améliorations, le principe, formellement posé par l'art. 599, 2°, est qu'il n'y a pas lieu à indemnité.

Déterminons d'abord ce que nous entendons par amélioration et impenses utiles, nous verrons ensuite quels tempéraments la jurisprudence et la doctrine ont apporté à la règle de l'art 599, 2°.

L'examen attentif de cet article nous montre une opposition voulue entre les paragr. 2° et 3°. D'autre

(1) Proudhon cite: la construction d'une habitation de garde, préparé à la surveillance des récoltes, III, 1122.

part si l'on se rapporte à ce qui a été dit dans le chapitre consacré aux généralités, on a pu voir la différence entre ce que nous pourrions appeler les *apports* susceptibles d'enlèvement et les dépenses qui s'*incorporent* au contraire à la chose. C'est cette différence que le législateur a voulu souligner dans l'art. 599.

En ce qui concerne les dépenses signalées au paragr. 30, (glaces, tableaux) nous les étudierons au chapitre suivant, sous la rubrique: impenses voluptuaires, ou d'agrément.

A quelle sorte de dépenses se réfère le paragr. 2°, de l'art. 599 ?

Exemples d'impenses utiles.

Comme exemple d'impenses utiles ou d'améliorations, on peut citer: d'une part (x) le défrichement d'une lande, l'amendement des terres, leur assainissement par le creusement de fossés, ou par le drainage.

D'autre part (y) il est une catégorie très importante de travaux, pour lesquels l'usufruitier peut être tenté de faire de grosses dépenses; ce sont les constructions qu'il élève sur le terrain dont il a la jouissance. Sans conteste elles constituent un apport de valeur pour le fonds sur lequel elles sont exécutées. Quel sera leur sort à la fin de l'usufruit; l'usufruitier se verra-t-il dédommagé dans une certaine mesure des sommes qu'il a déboursées pour les édifier, ou bien au contraire devra-t-il les laisser purement et simple-

ment au propriétaire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ?

Cette question des constructions élevées par l'usufruitier a soulevé de grosses controverses qui divisent à la fois la doctrine et la jurisprudence. Nous examinerons l'une et l'autre, afin de prendre parti, et ce sera la matière des développements de la section deuxième de ce chapitre.

SECTION II.

(y) *Améliorations consistant en constructions.*

Si nous comprenons les constructions parmi les améliorations au sens strict du mot, c'est-à-dire parmi celles visées par l'art. 599, paragr. 2º, il n'est pas douteux que nous devons refuser à l'usufruitier toute espèce d'indemnité de ce chef, aux termes même de l'art. précité. Cette solution n'est-elle pas trop rigoureuse, et faut-il lui chercher certaines atténuations, c'est, comme nous l'allons voir, ce que se sont demandé certains auteurs, alors que d'autres au contraire ont estimé que l'art. 599 devait être appliqué à l'usufruitier avec toute sa rigueur.

Essayons donc de montrer les diverses tendances qui divisent la doctrine.

La doctrine.

Sur la question du droit à indemnité pour l'usufruitier nous trouverons la doctrine partagée suivant

deux tendances bien distinctes. Pour être bref disons tout de suite : les uns accordent (1), les autres refusent l'indemnité, une scission d'ailleurs se produisant encore par surcroît parmi ces derniers sur la question du jus tollendi, dont nous verrons l'importance au cours de ce chapitre.

1) Parmi les auteurs obéissant à la première tendance, citons Demolombe, Marcadé, Aubry et Rau.

Demolombe.

Pour Demolombe (1) il faut accorder une indemnité à l'usufruitier pour ses améliorations consistant en constructions.

« Que l'usufruitier ait commis une faute et une imprudence, en faisant des constructions ou des plantations sur un terrain qui ne lui appartenait pas, cela est certain.

Mais il est évident qu'il n'y a là, de sa part, aucune intention de libéralité; il a bâti; il a planté pour rendre sa jouissance meilleure, plus productive ou plus agréable, voilà tout ».

Une fois interprétées les intentions de l'usufruitier, voici de quelle manière Demolombe est d'avis de le traiter : « La conséquence adéquate de la faute, commise par l'usufruitier, c'est au contraire de le traiter comme un possesseur de mauvaise foi; c'est de donner au propriétaire le droit de faire enlever tous les

(1) Cf. DEMOLOMBE, IX, pp. 638-639.

travaux, même avec dommages intérêts, s'il ne veut pas les garder en les payant ».

La même opinion est émise par Marcadé (1).

Pour cet auteur, l'usufruitier « est tout simplement un constructeur de mauvaise foi auquel on doit, comme à tout autre, rembourser le coût des travaux, (si mieux on n'aime les lui laisser enlever) (2).

Ces deux auteurs présentent les mêmes arguments pour justifier leur opinion : si l'on refuse l'indemnité à l'usufruitier c'est en lui attribuant « une intention de libéralité » (*donasse videtur*) (3). Or, cette présomption de *cadeau* a été rejetée formellement de notre Code par l'art. 555. Il est inadmissible que l'art-599 la rétablisse.

La conclusion est qu'en présence de constructions on ne doit pas appliquer 599 mais bien 555.

Voici rapidement présentée l'opinion de deux auteurs estimant que l'usufruitier doit être indemnisé lorsque ses impenses d'amélioration consistent en constructions.

C'est à peu de chose près la même doctrine qu'enseignent Aubry et Rau (4).

A leur avis l'opinion de ceux qui refusent à l'usufruitier toute indemnité à raison des constructions

(1) V^e MACADÉ, 1869, T. 2, p. 421.

(2) Ce passage entre parenthèse sera qu'il est relatif au jus tollendi, qui sera étudié plus loin.

(3) AUBRY et RAU, II, p. 399, note 23.

(4) C'est encore aussi l'opinion de Larcher, *op cit.*, p. 191 « en ce qui concerne les constructions, l'usufruitier sera traité comme un tiers de mauvaise foi.

qu'il aurait faites, « ne repose que sur une extension exagérée donnée au mot amélioration employé par l'art. 599 ».

« La disposition de cet article (l'art. 599), dérogeant à la règle d'équité *Neminem aequum est cum alterium damno locupletari*, doit être restreinte aux travaux qui constituent des améliorations dans le sens propre du mot, c'est-à-dire aux ouvrages exécutés sur un fonds de terre ou dans une maison pour les mettre en meilleur état et pour en augmenter le revenu ou l'agrément... ».

Aubry et Rau sont donc d'avis de ne donner à l'art. 599 qu'un champ d'application limité, et notamment de soustraire à ses dispositions: « les constructions nouvelles dont l'exécution a pour résultat de créer une chose distincte du fonds sur lequel elles ont été élevées ».

Quel article, selon nos auteurs, faudra-t-il donc appliquer ? Aubry et Rau se contentent simplement d'indiquer que « par analogie de la disposition du troisième alinéa de l'art. 555 » le propriétaire qui désirera conserver les constructions, sera tenu « de rembourser intégralement le prix des matériaux et de la main d'œuvre » (1).

2) Parmi les auteurs obéissant à la deuxième tendance qui comporte en principe le refus à l'usufruitier de tout droit à indemnité mais ajoute à cette

(1) AUBRY et RAU, II, p. 398. Il est à remarquer que ces auteurs ne préconisent plus l'application directe de 555,

règle des tempéraments, examinons d'abord l'opinion de Delvincourt (1) et Laurent, que nous réunissons parce qu'ils accordent tous deux le jus tollendi ainsi que nous le verrons plus loin.

Pour ces auteurs, le principe de l'indemnité ne saurait être posé, en présence des termes formels de l'art. 599, en outre l'application de l'art. 555 est nettement écartée par Laurent :

« Le texte de l'art. 555 n'est pas applicable parce qu'il suppose un tiers possesseur en conflit avec un propriétaire revendiquant, et tels ne sont pas les rapports entre l'usufruitier et le propriétaire » (2).

Mais notre auteur se refuse cependant à appliquer rigoureusement l'art. 599 aux constructions élevées par l'usufruitier.

Pour lui « la question n'étant pas décidée par le texte du Code, il faut recourir aux principes généraux pour la décider ».

Que peut demander le propriétaire ? Que les choses lui soient rendues dans l'état où elles se trouvaient au début de l'usufruit. Ce faisant l'usufruitier n'encourt aucun reproche ; s'il a construit, il pourra donc démolir, sans que le propriétaire puisse se plaindre en quoi que ce soit. Que si le propriétaire « veut conserver les constructions, il doit s'entendre avec l'usufruitier » (3).

(1) DELVINCOURT, I, p. 360.

(2) LAURENT, VI, 275.

(3) LAURENT, VI, 490.

On le voit, Laurent, fort ingénieusement, sans appliquer l'art. 555, et en tournant l'interdiction édictée par 599, arrive à l'idée de la possibilité d'une indemnisation pour l'usufruitier à raison de ses impenses consistant en constructions. L'originalité de la thèse est celle-ci, et je cite l'auteur lui-même : « l'indemnité sera fixée de commun accord par les parties intéressées ».

3) Une troisième opinion ne distingue pas entre le principe et son application.

Baudry-Lacantinerie, en effet, d'une part, admet que les constructions sont comprises parmi les améliorations dont parle l'alinéa 2 de l'art. 599, d'autre part refuse à l'usufruitier le jus tollendi. Celui-ci devra donc laisser les constructions au propriétaire sans indemnité.

C'est, selon nous, la stricte application des textes du Code; Baudry-Lacantinerie considère que l'usufruitier, en construisant sur un fonds qu'il savait ne pas lui appartenir, a eu l'intention de « faire cadeau des constructions au propriétaire » (1). Il rattache de la sorte les principes du Code à la tradition romaine, qui refusait à l'usufruitier toute indemnité, à raison de la présomption *donasse videtur*. Que faut-il penser de cette opinion ? En attendant que la suite de nos développements nous permette de prendre parti, exposons les trois conclusions auxquelles arrive l'auteur précité :

(1) BAUDRY-LACANTINERIE, N. E. 1905. — T. 6, n° 573.

1) Les améliorations comprennent les constructions; donc, application à celle-ci de l'alinéa 2 de l'art- 599: L'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

2) L'usufruitier ne peut ni à la fin de l'usufruit, ni pendant sa durée faire disparaître les constructions. C'est le refus du *jus tollendi*.

3) Le propriétaire peut exiger l'enlèvement (sans indemnité) des constructions qu'il juge inutiles, s'il préfère recouvrer sa chose dans son état antérieur.

Cet auteur, et ceux qui partagent sa manière de voir, nous paraissent fournir la meilleure interprétation de la pensée des législateurs qui ont rédigé notre Code. C'est ce que nous allons nous efforcer de montrer par la suite.

Notre plan nous sera fourni par la succession logique des trois conclusions que nous venons de poser; il sera facile de voir que la première conditionne nécessairement les deux autres. Pour savoir s'il convient de s'y rallier, poursuivons ces études par l'exposé des deux tendances qui séparent la jurisprudence : nous ferons d'abord l'analyse de deux arrêts choisis comme type (A), puis, examinant les arguments des arrêtistes qui les ont commentés, nous en ferons la discussion (B).

Enfin la troisième partie de cette section sera

consacrée à l'exposé de l'opinion à laquelle nous croyons raisonnable de nous rattacher.

La Jurisprudence.

A. — *Exposé.*

B. — *Discussion.*

Quelles sont, en matière de constructions élevées par l'usufruitier, les solutions de la jurisprudence ?

A. — *Exposé.*

1) *Arrêt Belge.*

C'est ici le lieu de commenter un arrêt qui, pour ne pas avoir été rendu par une juridiction française (Cassation belge, 27 janvier 1887. S. 87-4-29) n'en présente pas moins des arguments impressionnants à l'appui de la thèse favorable à l'usufruitier.

a) *Situation juridique.*

Voici la situation qu'en cette espèce les juges eurent à résoudre: une veuve Van Jeune, usufruitière et copropriétaire pour une moitié d'une maison, y fit exécuter divers travaux, pouvant être assimilés à de véritables constructions, puisqu'elle chargea un entrepreneur: «de convertir la maison... en deux maisons distinctes, de les approprier, de les séparer sur toute leur longueur et hauteur de fond en comble... » (1).

(1) Jugement du trib. civil de Bruxelles, 31 décembre 1884, S. 87-4-29,

b) *Analyse sommaire de l'arrêt.*

Le tribunal civil de Bruxelles ayant mis les impenses à la charge des héritiers de la veuve Van Jeune, ceux-ci firent appel et le jugement fut infirmé par un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 4 mars 1886 :

« Attendu que les travaux exécutés par la veuve Van Jeune..... ne peuvent être rangés parmi les améliorations que vise l'art. 599, Code civil..... »

L'arrêt en définitive imposait aux nus-propriétaires de la moitié grevée d'usufruit le remboursement de la moitié des frais.

Le pourvoi formé en Cassation contre cet arrêt, fut rejeté, après conclusion de l'avocat général Bosch, combattant la thèse du pourvoi.

La Cour de Cassation belge statuant sur le moyen déduit de la fausse application de l'art. 555, de la fausse interprétation et de la violation de l'art. 599, et des art. 578 et 600, Code civil, s'empresse d'abord de remarquer que :

1) Ces travaux « ne sont pas contraires à l'obligation imposée à l'usufruitier par l'art. 578, Code civil de *conserver la substance* de la chose soumise à son usufruit ».

2) Les constructions sont-elles simplement des améliorations, et doit-on leur appliquer la rigoureuse règle de l'art. 591. Non, n'hésiste pas à proclamer la Cour suprême de Belgique : (« attendu qu'ils (les travaux) ne constituent pas non plus des simples amé-

liorations augmentant la valeur de la chose, pour lesquels l'art. 599 lui interdit (à l'usufruitier) de réclamer indemnité à la cessation de l'usufruit ».

Voici donc une affirmation énoncée par notre arrêt: les constructions ne peuvent être assimilées à de simples réparations. Encore faut-il justifier cette manière de voir.

C'est ce que les juges belges ne manquent pas de faire. Ils rappellent en premier lieu ce que les rédacteurs du Code ont entendu viser par le mot : améliorations. Ce sont les travaux résultant « d'une jouissance éclairée et d'une administration sage et vigilante » (1).

L'arrêt souligne ensuite ce que des travaux tels que des constructions ont de plus que les améliorations résultant de cette jouissance éclairée ». Enfin, et c'est là le point important, il fait remarquer que l'usufruitier qui élève des constructions consacre à ces travaux une partie de son propre capital, « et ce pour donner une plus grande valeur à l'immeuble, soumis à l'usufruit ». Et d'autre part: « les avantages qui en résultent ne seront que bien rarement l'équivalent des capitaux employés ».

En résumé la thèse belge est celle-ci: les améliorations sont les impenses que l'usufruitier pourra exécuter avec les seuls revenus. De ces impenses il sera suffisamment dédommagé par l'augmentation de

(1) Discours du tribun Gary au Corps Législatif,

jouissance que les dites améliorations lui auront procuré.

Quant aux *constructions* elles ne peuvent être édifiées avec les seuls revenus. L'usufruitier y emploiera forcément une partie de ses capitaux. Il y a là quelque chose qui dépasse singulièrement le cadre des simples améliorations telles que les ont décrites les auteurs du Code eux-mêmes lors de la rédaction de l'art. 599.

Conclusion: Les textes du Code ne s'opposent pas à l'application en notre matière des « principes d'équité et de justice » formulés dans l'art. 555, ainsi qu'à l'observation de la règle: Nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui.

A quelle doctrine se réfère cet arrêt.

On voit que la théorie que nous avons exposée en premier lieu (1) a trouvé un echo dans la jurisprudence, dont l'arrêt belge ci-dessus exposé, nous donne un aperçu particulièrement intéressant, par la valeur des arguments qu'il renferme. Mais la doctrine, rigoureuse pour l'usufruitier, n'a-t-elle pas elle aussi, inspiré des sentences judiciaires ?

2) Arrêt français.

C'est à ce deuxième point de vue, tout opposé comme nous l'allons voir, que se réfère un arrêt qui domine la matière, arrêt rendu le 4 novembre 1885 par la Cour de Cassation française (2).

(1) V^e p. 40.

(2) S. 1886-1-113.

Situation juridique.

Voici la situation en présence de laquelle cette jurisprudence s'établit.

M^r Janson de Sailly, décédé en 1829, laissait l'Université comme légataire universelle, et sa veuve comme usufruitière de tous ses biens, en vertu d'une donation par contrat.

Au cours de son usufruit, M^{me} Veuve Janson, devenue duchesse de Riario Sforza, fit procéder sur un immeuble dépendant de la succession précitée, à diverses reconstructions ou constructions. L'usufruitière étant décédée en 1875, sa succession, en l'espèce un administrateur judiciaire prétendit obtenir de l'Etat une somme de 256,889 fr., représentant le coût des constructions nouvelles, et un procès, s'engagea sur cette prétention.

Le 4 avril 1881 le tribunal civil de la Seine :

1) Considérait une partie des travaux comme de simples améliorations, et de ce fait, appliquait purement et simplement l'art. 599;

2) Mais en ce qui concernait les constructions nouvelles, proclamait le droit à indemnité, refusait d'appliquer 599, et ordonnait une expertise pour vérifier le caractère d'une de ces constructions et rechercher le coût de la main d'œuvre et des matériaux.

Sur appel, la Cour de Paris, réformait cette décision par arrêt du 29 février 1884, en ce qui concerne les constructions nouvelles:..... La Cour:..... considé-

rant que (le tribunal) a considéré les constructions nouvelles comme n'étant pas seulement des améliorations, et comme autorisant une demande d'indemnité, en vertu de l'art 555: considérant que la distinction des premiers juges ne ressort d'aucune des dispositions de la loi;.....

Un pourvoi en Cassation fut formé contre cet arrêt pour: violation de l'art. 555, fausse application de l'art. 599. Par arrêt du 4 novembre 1885, la Cour Suprême donnait raison à la Cour d'Appel.

Analyse de l'arrêt.

L'arrêt de la Cour de Cassation française terminant le litige que nous venons d'exposer, pour intéressant qu'il soit, et important, puisqu'il fait jurisprudence en la matière, ne nous paraît cependant pas aussi fortement charpenté, si l'on nous permet cette expression, que l'arrêt belge que nous avons examiné plus haut.

Notre Cour suprême a procédé ici plutôt par affirmation que par argumentation.

L'arrêt rappelle tout d'abord :

« Qu'aux termes de l'art. 599, l'usufruitier ne peut, à la cessation de son usufruit, exiger aucune indemnité pour les améliorations par lui faites sur le fonds soumis à son usufruit, encore que la valeur de la chose en soit augmentée ».

Puis vient une affirmation en ce qui concerne les travaux auxquels s'applique le mot *améliorations* :

« (attendu) que, suivant l'esprit de cette disposition, on doit considérer comme améliorations, soit les *constructions nouvelles* s'ajoutant au fonds et en augmentant la valeur, soit les constructions ayant pour effet d'achever un bâtiment commencé, ou bien d'agrandir un édifice préexistant ».

Puis une déclaration intéressante, en ce qui concerne l'application à notre matière de l'art. 555 : « Attendu que l'art. 555, Code civil est sans application à la cause, l'usufruitier ne pouvant, sans aucun rapport, être assimilé à un tiers possesseur évincé ».

A quelle opinion devons-nous nous rallier ?

Nous avons déclaré plus haut que nous ne nous déciderions pas à choisir entre les diverses doctrines qui s'offraient à nous, avant qu'une étude de la jurisprudence ne nous eût permis de mieux nous éclairer.

Nous avons montré comment chacun des deux arrêts examinés représentait une tendance doctrinale. Discuter l'opinion des juges de Paris et celle des juges de Bruxelles, reviendra donc à discuter l'avis des auteurs qui les ont, à coup sûr, inspirés. Nous allons donc examiner si nous devons nous rallier à l'une de ces tendances plutôt qu'à l'autre, à moins qu'une solution intermédiaire ne nous paraisse finalement préférable à adopter.

A quelle doctrine se réfère cet arrêt.

Il est facile de voir que l'arrêt français se réfère à

l'opinion doctrinale suivant laquelle l'art. 599 doit être d'interprétation rigoureuse pour l'usufruitier (1).

La thèse soutenue est celle-ci :

1) Pas d'indemnité pour les améliorations. Les termes de l'art. 599 ne permettent sur ce point aucune hésitation;

2) Les constructions sont à ranger parmi les améliorations. Elles sont donc visées par l'art. 599;

3) L'art 555 n'est pas applicable à la matière.

D. — *Discussion.*

Le bref résumé de la thèse que nous venons d'exposer doit précisément nous aider à fixer les points autour desquels devra exclusivement s'engager la discussion.

Les constructions sont-elles à ranger parmi les améliorations, tombant ainsi sous le coup de l'art. 599 qui refuse toute indemnité ?

Si l'art. 599 n'est pas applicable aux constructions par quel texte seront-elles gouvernées ?

Telles sont les questions qui dominent la matière, et sur lesquelles la jurisprudence s'est partagée en deux camps.

Discutons les arguments mis en jeu de part et d'autre; nous tâcherons ensuite de prendre partie.

II. — *Première opinion.* — *L'art. 599 ne s'applique pas aux constructions.* (Thèse belge).

Les termes de l'art. 599 étant, nous l'avons répété,

(1) Op de BAUDRY. V^r supra, p. 44.

formels, tout l'effort des partisans de ce premier camp de la jurisprudence vont tendre à démontrer que cet art. ne doit pas s'appliquer en matière de constructions élevées par l'usufruitier.

Arguments.

Quels sont les arguments employés par les partisans de cette thèse ? (1)

a) *Sens restreint du mot amélioration.*

Au point de vue purement grammatical le mot amélioration apparaît comme ayant une signification restreinte: « Améliorer un fonds , ce n'est pas, grammaticalement parlant, y élever des constructions ou augmenter l'importance de celles qui s'y trouvent; c'est rendre meilleur ce qui existe; ce n'est pas ajouter ni agrandir.

C'est ce sens restreint du mot amélioration que les partisans de cette première opinion estiment avoir trouvé jusque dans les travaux préparatoires du Code. Le tribun Perreau n'emploie-t-il pas le mot dans un sens restreint quand il parle de « travaux » exécutés par l'usufruitier « pour étendre ses moyens de jouir », et lorsqu'il remarque que les avantages retirés de ces améliorations par l'usufruitier, comprennent ce qu'elles lui ont coûté, donnant ainsi à entendre que les améliorations sont les travaux que l'usufruitier

(1) V^r les conclusions de l'avocat général Bosch. S. 1887-4-30.

paie au moyen de revenus, ce qui paraît difficile à admettre en matière de constructions nouvelles (1).

b) Une fois démontré le sens restreint du mot améliorations, on arrive tout naturellement à affirmer la portée restreinte de 599.

Ici encore on en appelle aux travaux préparatoires.

C'est « à regret » que les rédacteurs du Code y ont inscrit l'art. 599 qui est une exception au principe (2) : *Neminem aequum est cum alterius damnum locupletari*. Ici l'argumentation des partisans de la première doctrine est, il faut le reconnaître singulièrement forte.

Il est difficile en effet, de nier la valeur du principe *Neminem*.... Il est formellement inscrit au Code, dans les art. 554 et 555, et il est tentant de dire, avec l'avocat général belge: « Rien d'étonnant à ce que le législateur, qui venait d'admettre l'art. 555, ne vit dans l'art. 599 une dérogation au principe (*neminem*...) qu'il venait de consacrer, et ne crut devoir la justifier.

La thèse soutenue est en somme celle-ci : l'art. 599 est exorbitant du droit commun, il faut se garder de généraliser ses dispositions, et pour arriver à ce résultat, commencer par analyser minutieusement le contenu du mot amélioration, point délicat de la discussion, et employer ce mot dans son sens le plus restreint.

(1) Remarquer que l'arrêt confirmé par la Cour suprême de Bruxelles posait également cette distinction au point de vue de la dépense, entre le capital et les revenus.

(2) Discours du tribunal Gary au Corps Législatif.

ce qui exclut les constructions des travaux visés par l'art. 599.

c) *La tradition.*

Mais un gros argument est aussi fourni à la thèse que nous exposons, par la comparaison entre la tradition romaine et celle de l'Ancien Droit d'une part, et l'esprit nouveau du Code d'autre part.

Donnons une idée de cette argumentation :

En matière de constructions élevées par l'usufruitier les principes du Droit Romain et ceux de l'Ancien Droit sont identiques. L'usufruitier est complètement assimilé au possesseur de mauvaise foi, et le Digeste, aussi bien que Domat et Pothier, disent formellement que l'usufruitier n'a rien à réclamer du chef des constructions qu'il a élevées sur le fonds.

Cela en vertu du principe énoncé au Digeste (41-1-7-12) : « *De acquirendo rerum domino : si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, cujus et solum est; et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intelligitur* ».

L'usufruitier, qui sait toujours qu'il construit sur le terrain d'autrui, est donc toujours censé avoir voulu gratifier le nu-propriétaire des matériaux apportés sur le fonds (*donasse videtur*).

Mais, précisément, les auteurs du Code, dans une pensée d'équité ont abandonné ce principe, en matière de constructions sur le terrain d'autrui, pour lui sub-

stituer celui plus juste il faut le reconnaître, de l'art. 555 (1).

Comment dès lors, disent les partisans de notre première doctrine, admettre qu'après avoir fait justice des principes admis par le Droit Romain et les Anciens auteurs, le Code ait songé à les ressusciter spécialement en faveur de l'usufruitier, et sans d'ailleurs se montrer autrement explicite? (La rédaction de l'art. 599 est infiniment plus sèche que celle de l'art. 555).

Et dès lors, la conclusion à laquelle ils se trouvent tout naturellement amenés, est que, l'art. 599 ne pouvant s'appliquer, il faut se référer au droit commun en matière de constructions sur le terrain d'autrui, c'est-à-dire que l'art 555 gouvernera les impenses de l'usufruitier, lorsqu'elles ont consisté en constructions.

La solidité de cette argumentation n'a pas manqué de nous impressionner tout d'abord ; mais voyons comment les partisans de la seconde doctrine justifient l'opinion contraire, et s'attachent à ruiner chacun des arguments exposés plus haut.

(1) La loi romaine, a dit Portalis dans l'exposé des motifs, ne balance pas entre le propriétaire foncier et le tiers imprudent, qui s'est permis avec plus ou moins de bonne foi, une incursion dans la propriété d'autrui. Nous donnons au propriétaire du sol sur lequel un tiers a fait des plantations, la faculté de les conserver, ou d'obliger ce tiers à rétablir les lieux dans leur ancien état. Dans le premier cas, nous soumettons le propriétaire à payer la valeur des plantations qu'il conserve, et le salaire de la main d'œuvre. Nous décidons par les mêmes principes les questions relatives aux constructions.

II. — *Deuxième doctrine.*

La thèse de l'arrêt français.

En regard de ces arguments, sur quoi s'appuient les partisans de la thèse adverse ?

a) Lorsqu'on invoque le *sens restreint* du mot améliorations. Ils opposent que ce mot doit être au contraire pris dans un sens large, et leur gros argument est tiré de la terminologie générale du Code.

Il est difficile de ne pas convenir que plusieurs articles du Code comprennent les constructions parmi les améliorations.

Par exemple, l'art. 861 relatif aux rapports, dispose : « Dans tous les cas il devra être tenu compte au donataire des impenses qui ont *amélioré* la chose, en égard à ce dont sa valeur se trouve augmentée au moment du partage ».

Il est exact qu'en cette matière on est d'accord pour placer les constructions au nombre des améliorations visées par l'article 861.

Il en est de même pour l'art. 1437, qui traite des récompenses dues par les époux à la communauté : « Toutes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme..... soit pour le recouvrement, la conservation ou l'*amélioration* des biens personnels des époux..... il en doit récompense (1).

Il en est de même encore pour l'art. 1634 (vente) et pour les art. 2133 et 2175 (hypothèques).

(2) V^r Cass. 18 mars 1856, — S., 1858-1-423.

Donc, un grand nombre de textes dans lesquels le mot *amélioration* comprend les constructions. Il n'est pas possible que pour le seul art. 599 les auteurs du Code ne soient pas restés fidèles à cette terminologie.

Il est superflu de souligner la valeur de cet argument qui est de nature à faire sérieusement échec à ceux employés par les partisans de la première opinion et tirés des travaux préparatoires (1).

On est même en droit de se demander si dans ces mêmes travaux préparatoires le sens du mot « améliorations » est aussi restreint que le prétendent les partisans de la première opinion.

b) Mais les adversaires de la première opinion ne sauraient avoir, au moyen de l'argument que nous venons d'exposer, expliqué la dérogation à la règle : « *Neminem aequum est cum alterius damno locupletari* », contenu dans l'art 599, lorsqu'on le prend le mot *améliorations* dans un sens large.

Cette règle, avons-nous fait remarquer plus haut, est inscrite au Code. Mais a-t-elle lieu de s'appliquer dans le cas de constructions élevées par un usufruitier, qui sait très bien en somme à quoi il s'expose. Toute la question est là, disent les partisans de notre deuxième doctrine. Et ils invoquent l'autorité de Pothier, qui repousse la règle « *Neminem* » en ce qui concerne la douairière ayant élevé des bâtiments sur l'héritage soumis à son douaire qui est « un simple droit d'usufruit ».

(1) Cf. p. 54.

Et les raisons invoquées par Pothier (1) sont les suivantes : cette règle (*Neminem.....*) ne doit avoir lieu que lorsque celui qui a fait les impenses dont un autre profite, et dont il lui demande le remboursement, les a faites de bonne foi; *mais elle n'a pas lieu*: lorsque celui qui les a faites est *en faute* pour les avoir faites *sans nécessité* sur l'héritage d'autrui, *qu'il savait être l'héritage d'autrui*; faute d'avoir consulté pour les faire; le propriétaire, qui n'eût peut-être pas voulu s'engager dans cette dépense, *il n'en doit avoir aucune répétition*, et il doit être censé avoir voulu, en les faisant gratifier le propriétaire, *donasse videtur* ».

On ne peut alors, étant donné ce qui précède, sérieusement se demander si les rédacteurs du Code n'ont pas voulu dans l'art. 599, reproduire l'opinion de Pothier. Et celà d'autant plus que les travaux préparatoires portent la marque de cette tendance, de telle sorte que les partisans de la première opinion se verraient battus de leurs propres armes. Rapprochons en effet la dernière phrase du passage de Pothier, cité plus haut, des paroles suivantes, prononcées par le tribun Gary au Corps Législatif : « Quand on pense qu'il ne doit pas être au pouvoir de l'usufruitier de grever d'avance le propriétaire de répétitions qui pourraient souvent lui être onéreuses ».

Ainsi donc les partisans de la deuxième opinion estiment avoir ainsi suffisamment expliqué et justi-

(1) POTHIER, Traité du Douaire, n° 276.

fié la dérogation au principe *neminem*..... inscrite dans l'art. 599.

c) Mais il leur reste à ruiner l'argument que nous avons examiné tout à l'heure, et que les défenseurs de la première thèse ont tiré de la comparaison entre les principes du Droit Romain et l'Ancien Droit d'une part, et ceux du Code civil, d'autre part (1).

En effet nous avons vu que si le Droit Romain, suivi en cela par l'Ancien Droit, refuse toute indemnité à l'usufruitier qui a élevé des constructions, c'est en vertu de ce principe général, d'après lequel celui qui a sciemment construit sur le sol d'autrui est censé avoir voulu gratifier le propriétaire, *donasse videtur*. La présomption *donasse videtur* est reproduite, on l'a vu par Pothier. Avec l'art. 555 le Code a nettement rompu avec cette présomption du Droit Romain; devons-nous admettre que l'art. 599 en soit une survivance ?

A cela les partisans de notre deuxième opinion répondent: que ce n'est pas du tout en considération de la présomption *donasse videtur* que l'art. 599 a été rédigé. Les auteurs du Code, et avant eux Pothier lui-même se sont laissés guider par de tout autres préoccupations. Les arguments présentés à l'appui de cette thèse sont les suivants :

1) En ce qui concerne Pothier, s'il dit de l'usufruitier pour lui refuser la répétition de ses impenses

(1) V^r Loqué, t. 8, p. 289. Législation civile et com. de France.

donasse videtur « c'est surabondamment » et pour conclure. Les motifs qui l'ont en réalité déterminé sont les suivants: « L'usufruitier qui construit agit à ses risques et périls, et il ne peut exercer aucune répétition, contre le propriétaire, qu'il n'a pu ainsi induire en dépense au-delà de ce que celui-ci aurait voulu faire » (1):

2) L'art. 599 est complètement muet au sujet de la présomption *donasse videtur*.

3) Les travaux préparatoires nous montrent que les rédacteurs du Code se sont inspirés de considérations totalement étrangères à cette présomption (2).

Et nous ne pouvons mieux faire ici que de citer un passage relatif à la question extrait du discours « prononcé par M^r Gary, dans la séance du Corps Législatif du 9 pluviose, au XII, en présentant le vœu d'adoption émis par le Tribunal ».

« L'équité semble d'abord s'opposer à ce que le propriétaire profite, aux dépens de l'usufruitier, de l'amélioration évidente de sa chose; mais quand on considère que l'usufruitier en a lui-même recueilli le fruit, que cette amélioration n'est d'ailleurs, aux yeux de la loi, que le résultat naturel d'une jouissance éclairée et d'une administration sage et vigilante; quand on pense qu'il ne doit pas être au pouvoir de l'usufruitier de grever d'avance le propriétaire de répétitions qui pourraient souvent lui être onéreuses;

(1) V^r note sous Sirey, 81-1-113.

(2) V^r Locré, t. 8, p. 289.

quand on songe enfin aux contestations infinies qu'étouffe dans leur naissance la disposition qui nous est soumise, on ne peut lui refuser son assentiment » (1).

Notre opinion.

Déclarons tout de suite que les derniers arguments que nous venons d'exposer nous paraissent assez convainquants pour nous faire pencher du côté de la thèse, représentée par l'arrêt de la Cour Suprême de Paris.

Nous estimons même, avec un auteur, qu'il faut aller plus loin, et les raisons que nous allons donner vont justifier suffisamment, nous l'espérons, notre manière de voir :

1) Le gros argument des partisans de ce que nous appelons la première opinion, dont nous sommes les adversaires, était, on s'en souvient celui-ci : la tradition romaine refusait à l'usufruitier le remboursement de ce qu'il avait dépensé en constructions, lui appliquant rigoureusement le droit commun (2); la loi française ayant rompu avec cette tradition, avec l'art. 555 (qui représente l'esprit du droit français en matière de construction sur le terrain d'autrui), ne saurait l'avoir restaurée quarante articles plus loin, en ce qui concerne l'usufruitier.

Dès lors on comprend les efforts de ceux qui, par-

(1) V^r aussi rapport de Perreau au Tribunal. LOCRÉ, p. 274.

(2) Cf. *supra*, p. 56.

mi les adversaires de la première opinion, n'ont pas directement cherché à ruiner dans ses fondations la thèse qu'ils voulaient abattre. Ceux-là se sont laissés hypnotiser par l'argument suivant: le droit français a rompu avec la présomption *donasse videtur*; en conséquence si l'on refuse à l'usufruitier le remboursement de ses constructions il faut montrer que les rédacteurs de l'art. 599 n'ont point du tout songé à la présomption *donasse*, et qu'ils ont au contraire été guidés par une foule d'autres préoccupations. Pour appuyer cette opinion ils sont obligés de se livrer à un «épluchage» sévère des travaux préparatoires, et même ils vont jusqu'à prétendre que Pothier ne range qu'au second plan la présomption *donasse videtur* parmi les raisons qui lui font refuser toute indemnité.

A la simple lecture de Pothier (1) il nous a semblé cependant que cet auteur citait ce *donasse videtur* comme devant servir, en quelque sorte, de couronnement à son argumentation, comme constituant une raison qui englobait toutes les autres.

C'est donc à notre avis se donner beaucoup de mal pour un piètre résultat.

Pourquoi vouloir absolument que la présomption *donasse videtur* soit bannie de notre Code ? Ses rédacteurs ont rompu dans l'art. 555 avec la tradition romaine, soit; mais il arrive souvent, lorsque des démolisseurs, s'attaquent à un monument, ou nivelent une butte de terre, qu'ils laissent certains coins

(1) Supra, p. 60.

sans y porter le pic et la pioche; c'est, je crois, ce qu'on nomme garder des « témoins ». Pourquoi ne pas admettre que l'art. 599 est précisément un « témoin » du Droit Romain, conservé par les auteurs du Code Napoléon ?

2) Et c'est cette impression qui se dégage de l'examen attentif des travaux préparatoires.

Les rédacteurs du Code, en effet, sont imprégnés du Droit Romain, sans en être cependant les esclaves. Ils prennent souvent la peine de faire remarquer par quels côtés le Code s'est affranchi de la tradition des anciens.

C'est précisément en présence de remarques de ce genre que nous allons nous trouver en relisant le discours prononcé par le tribun Gary et dont nous avons cité un passage plus haut.

Le rapporteur (1) en effet, avant de s'occuper des améliorations exécutées par l'usufruitier, s'occupe, d'une part du sort des fruits pendants au moment de l'extinction de l'usufruit, d'autre part du prix des baux à ferme. C'est la question classique des fruits naturels et des fruits civils, les premiers étant acquis par la perception, les seconds, jour par jour. Et le tribun rapporteur sent alors la nécessité de signaler les différences existant à ce point de vue entre le Droit Romain et le projet de loi, et il s'en explique de la manière suivante :

(1) Cf. LOCRÉ, t. 8, pp. 288-289.

« Le Droit Romain statuait, comme le projet, que tous les fruits pendants au moment de l'extinction de l'usufruit, appartenaient au propriétaire: mais il accordait à l'usufruitier ou à ses héritiers la répétition des frais de semence et de culture. Le projet exclut, au contraire, cette répétition... ».

Et un peu plus loin le tribun déclare :

« La seconde différence est relative au sort du prix des baux à ferme. La loi romaine disposait, pour le prix du bail comme pour les fruits qu'il représente; Le projet de loi en décide autrement.

Ne voit-on pas ici éclater le souci du rapporteur de signaler par quels côtés son projet s'écarte de la tradition romaine. Et lorsque quelques lignes plus loin il aborde la question du refus de l'indemnité pour amélioration (1), il est bien évident que si son projet s'écarterait en quoi que ce soit de la tradition romaine, il le ferait remarquer encore une fois, après avoir pris la peine de s'expliquer du moins aussi complètement que tout à l'heure sur la différence signalée.

C'est dans ce silence que nous trouvons la preuve du maintien de la tradition romaine dans l'art. 599. relatif aux améliorations réalisées par l'usufruitier sur le fonds dont il a la jouissance.

Et s'il faut encore un argument nous le découvri-
rons dans la péroration de ce même discours dont nous avons cité maint passage :

(1) « S'il (l'usufruitier) a amélioré, il ne peut à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité.... ».

(2)Qu'il me soit permis de signaler ici une erreur répandue par l'ignorance, et que la paresse pourrait peut-être accréditer: c'est qu'il suffira désormais à ceux qui se destinent à l'étude des lois, de connaître le Code Civil. Nous ne pouvons assez leur répéter qu'à l'exemple de nos plus grands magistrats et de nos plus célèbres jurisconsultes, ils doivent étudier le droit dans sa source la plus pure, *dans les lois romaines*. Ce n'est que dans les recherches et la méditation de ce monument immortel de sagesse et d'équité, que peuvent se former ceux qui aspirent à l'honorable emploi d'éclairer leurs concitoyens sur leurs intérêts, ou de prononcer sur leurs différends ».

Dans ces conditions est-ce trop oser que de prétendre qu'en ce qui concerne le point spécial qui a fait l'objet de tant de controverses, les rédacteurs du Code ont voulu purement et simplement le maintien des lois romaines ?

En conséquence, en ce qui concerne le remboursement à l'usufruitier de ses impenses consistant en constructions, nous sommes d'avis de lui refuser toute indemnité.

*A quelle opinion doctrinale se réfère
notre thèse ?*

Telles qu'elles sont exposées, nos idées se sont inspirées de la doctrine enseignée par Baudry-Lacantinerie. Notre étude de la grande controverse qui divise

(2) LOCRÉ, t. 8, p. 300.

les juristes nous a amenés à adopter les conclusions de cet auteur, telles que nous les avons esquissées dans notre exposé (1) des diverses opinions doctrinales, existant sur la matière.

Quelles sont les caractéristiques de la thèse à laquelle nous nous rallions, quelles sont ses conséquences, et comment est-elle en harmonie avec nos principes généraux, c'est ce que nous allons examiner.

a) Rappelons que cette doctrine se caractérise par l'adoption complète des principes du Droit Romain sur la matière (présomption *donasse videtur*). Nous avons montré la valeur de ces principes et comment il nous apparaissait que les auteurs du Code avaient entendu les conserver en matière d'usufruit; c'est un point sur lequel nous n'avons pas à revenir.

Mais il est intéressant d'indiquer quelles conséquences découlent logiquement de l'adoption de ces principes quant au jus tollendi. Ils conduisent logiquement, puisque l'on suppose chez l'usufruitier une intention libérale: 1) à « permettre au propriétaire d'exiger l'enlèvement sans indemnité des constructions qu'il juge inutiles, préférant recouvrer la chose dans son état antérieur » (1).

En effet l'on ne saurait forcer le propriétaire à recevoir une libéralité contre son gré.

D'autre part l'usufruitier à aucun moment ne pourra faire disparaître les constructions. Voici la

(1) Cf. *supra*, p. 44.

raison qu'en donne Baudry: « En effet, incorporées au sol, les constructions sont entrées dans le patrimoine du nu-propriétaire s'il veut profiter de l'accession » (2).

Il est peut-être imprudent de faire intervenir ici l'idée d'accession; ne faut-il pas, en effet prendre garde que l'art. 555, dont nous avons repoussé plus haut l'application en matière d'usufruit, se trouve en belle place au chapitre du Code, intitulé: *du droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore à la chose ?....* (1).

Il vaut mieux dire que les obligations générales de l'usufruit s'étendant aux constructions élevées par l'usufruitier, celui-ci a pour premier devoir, conformément à l'art. 578, d'en conserver la substance.

A plus forte raison aura-t-il l'obligation d'en assurer l'entretien; « si l'usufruitier se procure une augmentation de jouissance, grâce aux améliorations introduites, il est juste que ses obligations s'étendent à l'usufruit accru ainsi » (2).

b) Avant de terminer la partie de notre travail consacrée aux constructions élevées par l'usufruitier il convient de faire remarquer que la thèse que nous avons adoptée est en harmonie avec les principes généraux tels que nous les avons posés dans notre première partie (3).

Nous y avons pris soin en effet d'indiquer l'intérêt qu'il y avait à établir une distinction rigoureuse entre

(1) C. Civ. Civ. II, Titre II, chap. II.

(2) BAUDRY-LACANTINIERE, 6-562.

(3) Cf. *supra*, p.

la théorie des impenses et celles des constructions élevées par un tiers sur le terrain d'autrui. Nous y avons pris soin de délimiter exactement les domaines respectifs, de l'art. 555 d'une part, des différents articles consacrés aux impenses d'autre part, suivant en cela d'ailleurs une opinion autorisée, celle de M^r Larcher. (Traité des constructions élevées sur le terrain d'autrui).

Puisque notre étude nous a amené à traiter comme améliorations les constructions élevées par l'usufruitier, il était donc bien logique que nous cherchions à interpréter la volonté du législateur plutôt d'après l'art. 599, consacré aux impenses de l'usufruitier, que d'après l'art. 555 consacré aux constructions exécutées par des tiers.

C'est pourquoi, après avoir suivi M^r Larcher dans la distinction des deux théories citées plus haut, nous ne nous rangeons pas de son côté en ce qui concerne l'indemnité, cet auteur étant d'avis de l'accorder à l'usufruitier pour ses constructions.

SECTION III.

x) *Impenses utiles ne consistant pas en constructions.*

Pour cette catégorie d'impenses, nous n'allons pas nous trouver en face de controverses semblables à celles que nous venons d'examiner.

Comme pour les constructions nous nous poserons tout d'abord la question de savoir dans quelle mesure

seront permises ces améliorations. Nous n'avons à ce sujet qu'à renvoyer aux développements placés en tête de la section première de ce chapitre, et relatifs aux constructions. Bornons-nous à rappeler que le droit de faire des améliorations n'est pas incompatible avec l'obligation qui existe pour l'usufruitier de conserver la substance de la chose. Quelles seront les améliorations permises et les modifications défendues. Il y aura là une question de fait qui sera appréciée souverainement par les tribunaux. Seuls devront être maintenus « les changements ayant eu pour effet de réaliser une amélioration certaine, avec augmentation d'utilité ou d'agrément, sans pouvoir causer dans l'avenir aucun préjudice au propriétaire ».

Ce caractère licite des simples améliorations, une fois signalé, il convient maintenant de rappeler qu'aux termes exprès de l'art. 599, et cette fois il ne s'agit plus de constructions, toute indemnité est refusée à l'usufruitier du fait d'impenses de cette nature.

Mais nous n'aurions accompli qu'imparfaitement notre travail si nous ne donnions pas des exemples de ces améliorations que l'usufruitier peut être amené à faire et qui ne peuvent lui être remboursées.

Parmi celles qui sont le plus souvent citées par les auteurs, signalons: le défrichement d'une lande, l'amendement des terres, leurs assainissement par le creusement de fosses ou par le drainage. Citons aussi: la plus value des bestiaux acquise pendant la durée de l'usufruit. Celle-ci appartient au propriétaire « alors

même qu'elle résulterait des améliorations faites par l'usufruitier (1).

Tels sont les divers cas où l'application de l'art. 599 se fait d'une manière incontestée. Il conviendrait aussi de signaler une opinion intéressante émise par Aubry et Rau à propos des plantations effectuées par l'usufruitier. Ces auteurs, tout en étant favorables à l'attribution d'une indemnité en matière de constructions, décident cependant qu'en ce qui concerne les plantations on doit donner une solution différente, et les traiter comme de véritables améliorations. « Des plantations faites dans un fonds..... ne constituant qu'un mode d'exploitation et de jouissance destiné à en augmenter le revenu ou l'agrément, forment, d'après nous, de véritables améliorations, dans le sens de l'art. 599 » (1).

SECTION IV.

Observation sur le champ d'application de l'art. 599, al. 2.

Certains auteurs ont prétendu que dans certains cas l'usufruitier échapperait indirectement à l'application de l'art. 599, al. 2. D'autre part il convient aussi de se demander si certains ayant cause de l'usufruitier sont soumis à ses principes. Il faut que nous abordions ses deux questions si nous voulons avoir une idée complète de la portée de cet article si important dans la matière que nous étudions.

(1) Bourges, 12 juin 1872. — S. 73-2-12.

(1) AUBRY et RAU, II, 204.

1) *Y a-t-il un cas où l'usufruitier se trouvera indirectement remboursé de ses améliorations ?*

L'hypothèse envisagée est la suivante : L'usufruitier a détérioré, mais il a aussi amélioré. Sera-t-il à la fin de l'usufruit, autorisé à compenser les améliorations avec les détériorations, la valeur des améliorations venant en déduction des indemnités dues pour ce qui a été détérioré ?

La majorité des auteurs affirment formellement la possibilité d'une telle compensation. Parmi ceux-ci, citons Aubry et Rau.

L'usufruitier est autorisé à déduire du montant des dommages intérêts dont il serait passible pour dégradations par lui commises, celui des améliorations qu'il aurait effectuées » (1).

La raison donnée par ces auteurs est que « pour apprécier l'état de l'immeuble lors de la restitution qui doit en être faite, il faut bien moins l'envisager dans ses détails que dans son ensemble ». D'après cette opinion, en somme, la détérioration commise sur un point serait compensée par l'amélioration réalisée par ailleurs.

Devons-nous suivre l'opinion de ces auteurs ? Cette discussion a besoin d'être divisée en 2 parties :

1) Dans certains cas l'amélioration viendra effacer la détérioration. D'après Baudry-Lacantinerie, la

(1) AUBRY et RAU, II, 235. — En ce sens Demolombe, Laurent, Proudhon, Colin et Capitaut, p. 821.

compensation serait ici possible. Pour nous, nous voyons moins là une compensation qu'un moyen pour l'usufruitier à éviter de payer à la fin de l'usufruit une indemnité pour la dégradation commise.

Par exemple le revêtement d'un mur est dégradé, l'usufruitier fait procéder à sa réfection, mais pour sa commodité ou son agrément personnel, il fait exécuter ce travail en céramique, matière coûteuse.

D'après nous :

a) La détérioration est effacée.

b) Une amélioration lui est substituée. Mais d'après 599, al. 2, il ne doit en être tenu aucun compte à l'usufruitier; le seul avantage que celui-ci retirera de son impense, sera, outre l'amélioration de sa jouissance, d'être tranquille à la fin de l'usufruit, au sujet de l'indemnité, qui serait due fatalement, si la dégradation avait été négligée.

2) Deuxième hypothèse : « La dégradation subsiste distincte, elle a été commise sur un bâtiment déterminé, tandis que l'amélioration concerne un autre immeuble ».

Ici toute compensation doit être refusée. En effet on arriverait « à une violation manifeste de l'art. 599, à la nécessité de l'évaluation de travaux effectués malgré la volonté formelle du législateur ». (1).

Et cette solution n'est-elle point conforme au bon sens. Ici plus encore qu'en matière de constructions, on doit a priori supposer que les frais consentis par

(1) BAUDEY-LACANTINERIE, 6-586.

l'usufruitier, le sont en conformité de ses goûts personnels et de son avantage immédiat. On doit au contraire toujours supposer que le propriétaire aimera mieux recouvrer la chose dans son état primitif. Appliquons ces principes au cas qui nous occupe à présent : une détérioration s'est produite, l'usufruitier a amélioré par ailleurs ; mais qui nous dit que le propriétaire ne ferait pas bien mieux son affaire de la remise en état de la partie détériorée ; et qu'au contraire il ne se souciera pas fort peu des améliorations réalisées par l'usufruitier pour sa commodité, ses goûts personnels ou les exigences de sa situation ?

Conclusion : On ne saurait admettre la violation de l'art. 599, al. 2 par la voie détournée de la compensation.

2. — *L'art. 599, al. 2, s'applique-t-il aux ayants cause de l'usufruitier ?*

Tant que l'usufruitier profite lui-même du droit réel qu'il a sur la chose, les principes que nous avons tracés s'appliquent sans difficulté. Mais il peut arriver que l'usufruitier mette une autre personne en état de jouir de la chose à sa place : la loi lui reconnaît en effet le droit (art. 595) de donner à bail la chose soumise à son usufruit.

Il peut aussi transmettre son droit à un cessionnaire, à titre gratuit ou onéreux. Enfin, il peut aban-

(1) DEMOLOMBE, X, 649.— En ce sens aussi Baudry-Lacantinerie, 6-567.

donner la chose à de simples détenteurs se trouvant dans les conditions pour prescrire.

L'art 599 s'appliquera-t-il au preneur, au cessionnaire, comme au titulaire primitif du droit d'usufruit ?

Un auteur, Proudhon, ne fait aucune distinction, selon qu'on se trouve en présence d'un cessionnaire ou d'un preneur. Pour lui le champ d'application de l'art. 599 est limité au titulaire primitif de l'usufruit, et ne saurait s'appliquer au preneur à bail, fermier ou locataire, non plus qu'au cessionnaire.

a) En ce qui concerne le preneur cette solution n'est pas douteuse. » Il nous paraît, dit Demolombe, que si le fermier ou le locataire a fait lui-même des améliorations, il peut invoquer les règles du droit commun d'après lesquelles il n'est pas permis au propriétaire de s'enrichir aux dépens d'un tiers qui a fait sur son fonds des impenses utiles. L'art. 599 est spécial, et l'on peut dire, exceptionnel; or, il ne s'applique qu'à l'usufruitier ».

Il faut dire aussi que les règles qui gouvernent l'usufruit, droit réel ne saurait influencer sur le contrat de bail, qui n'a pas ce caractère. Le preneur reste soumis à toutes les règles de ce dernier contrat, dans ses rapports, soit avec son bailleur, l'usufruitier, soit avec le nu-propriétaire, tenu du bail aux termes de l'art. 595.

b) En ce qui concerne au contraire le cessionnaire, il faut dire avec Demolombe qu' « il se trouve au lieu

et place de l'usufruitier; ce qu'il a acquis, c'est un droit d'usufruit, et c'est comme usufruitier qu'il possède et qu'il jouit ».

Il convient donc de lui appliquer l'art. 599, à raison des améliorations qu'il peut être amené à faire sur le fonds.

c) Si nous sommes amenés à nous occuper du sort des améliorations faites par de simples détenteurs, c'est que la jurisprudence à eu à s'occuper du cas suivant (1).

Un usufruitier vend l'immeuble grevé de son usufruit à des tiers; ceux-ci en prescrivent la propriété. L'usufruitier doit compte au propriétaire de la perte de son immeuble; dans l'estimation qui a lieu à ce moment, l'usufruitier doit-il faire entrer la valeur de certaines améliorations réalisées après la fin de l'usufruit par les tiers-détenteurs sur l'immeuble dont ils ont prescrit la propriété ?

On serait tenté de dire: si l'immeuble avait fait retour in specie au propriétaire, celui-ci eût profité des améliorations, aux termes de l'art. 599, il est donc normal que l'usufruitier comprenne cette plus-value dans l'estimation dont il doit compte.

Tel n'est pas l'avis de la Cour Suprême. Pour elle l'art. 599, « disposition exceptionnelle » fondée sur les rapports de l'usufruitier et du nu-propriétaire ne saurait autoriser ce dernier à bénéficier, contrairement à la règle générale établie par l'art. 555, des amélio-

(1) 21 décembre 1863. Ch. civ. D. P. 64-1-93.

ractions faites par les possesseurs de la chose soumise à l'usufruit, alors surtout que ces possesseurs en ont prescrit la propriété, et que ces améliorations auraient été faites depuis la cessation de l'usufruit.

Il était intéressant de souligner cette tendance de la jurisprudence à n'appliquer l'art 599 qu'aux améliorations réalisées par l'usufruitier, pendant la durée de l'usufruit.

3. — *Usufruit de meubles.*

Nous en aurions fini avec ce chapitre, si une catégorie de biens susceptibles d'usufruit ne devait pas retenir encore notre attention. Nous n'avons jusqu'ici parlé que des améliorations apportées par l'usufruitier d'un immeuble. Mais un usufruit peut être établi sur des biens meubles. Qu'advient-il des améliorations réalisées par l'usufruitier de biens de cette nature ?

Pour Demolombe, « le principe consacré par cet article (l'art. 599) n'en est pas moins applicable à l'usufruit des biens meubles ; la raison de la loi est pour le moins la même dans les deux cas ; et l'argument *a fortiori* procède ici très bien. Il faut donc dire que l'usufruitier de biens meubles ne serait pas fondé, en général, à réclamer non plus d'indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait y avoir faites, comme s'il avait, par exemple, fait garnir des fauteuils ou autre meubles soumis à l'usufruit, d'un drap ou d'un velours plus riche que celui qui s'y trouvait,

ou s'il avait fait donner à une table ancienne une forme plus moderne et plus élégante, etc., etc. » (1).

Application de ce principe en matière d'actions.

La jurisprudence a fait une intéressante application de ce principe à propos d'un usufruit portant sur des actions d'une société industrielle. Ces actions sont une variété de meubles.

L'usufruitier d'actions d'une société au lieu de retirer des dividendes, avait consenti à ce que ces dividendes soient retenus, en tout ou en partie, par la société, « dans un intérêt social » ; laissés dans la caisse sociale, de prélèvements s'étaient transformés, conformément aux status, en actions nouvelles. A qui appartiendront ces actions à la cessation de l'usufruit, au nu-propriétaire ou aux héritiers de l'usufruitier ?

Le tribunal civil de la Seine a estimé que les actions provenant de ces versements devaient revenir au nu-propriétaire, « attendu que l'accumulation de ces bénéfices successifs, pendant la vie de Castillon, a constitué une amélioration ayant produit l'augmentation de la chose dont il avait l'usufruit ; — que, d'après le principe posé par l'art. 599, Code civil, cette augmentation profite au nu-propriétaire à la cessation de l'usufruit, sans que l'usufruitier puisse réclamer aucune indemnité... » (2).

Suivant cette jurisprudence les dividendes aban-

(1) DEMOLOMBE, X, 650. — En ce sens : Baudry-Lacantinerie, 6-568.

(2) Arrêt du 10 juillet 1883. — Confirmé par la Cour, 1 juillet 1887. — S., 88-2-243.

donnés par l'usufruitier constitueraient une amélioration des actions anciennes. Théorie peut-être contestable; et l'arrêtiste à raison de faire observer que « les dividendes d'une action sont les produits, les fruits civils de l'action s'il ne sont pas l'amélioration de l'action. Mais dans cette espèce le tribunal et après lui la Cour, nous paraissent avoir été surtout influencés par ce fait que l'abandon de partie des dividendes auraient permis à la société industrielle (Cristalleries de Baccarat) de prendre un essor considérable, et que l'usufruitier en question a surtout considéré son intérêt immédiat et personnel comme usufruitier, et qu' « en fait, il a réalisés des bénéfices considérables par suite de l'accroissement et de la prospérité des affaires de la société de Baccarat, avantage dont il a complètement bénéficié par suite des sacrifices librement consentis par lui » (1).

(1) S. 88-2-244.

CHAPITRE IV

Impenses voluptuaires.

L'art. 599, al. 3 du Code, parlant « des glaces, tableaux ou autres ornements » qui auraient été placés par l'usufruitier dans les lieux dont il avait la jouissance, fait en réalité allusion à la dernière catégorie d'impenses, dont nous allons nous occuper.

A. Comment mieux la déterminer que Proudon, lorsqu'il nous dit que « les impenses d'agrément sont celles qui ne sont faites que pour l'ornement des fonds, ou pour des objets de fantaisie, qui n'ajoutent rien au revenu du propriétaire : *voluptuariae sunt, quae speciem dumtaxat, ornant non etiam fructum augent* » (1).

Voici un premier signe distinctif auquel nous reconnaitrions les impenses voluptuaires.

a) C'est ainsi que nous pouvons tout de suite placer dans cette catégorie d'impenses les « objets d'agréments » consistant par exemple en meubles meublants, œuvres d'art, objets destinés à l'usage de la personne ou du ménage, ou encore à l'exploitation, toutes choses n'adhérant au bien soumis à l'usufruit par aucune attache matérielle.

(1) PROUDHON, IV, 1689.

b) Mais la seconde partie de l'al. 3 de l'art. 599, qui prévoit l'enlèvement de certains objets d'agrément : « à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état » n'aurait pas sa raison d'être si la loi ne visait que les biens mobiliers dont nous avons parlé plus haut. Aucune détérioration ne saurait en effet résulter de leur enlèvement. L'art. 599, al. 3, vise donc aussi certains objets susceptibles d'être fixés au fonds par une attache, et c'est ce qui explique la condition mise à leur recouvrement par l'usufruitier.

Et c'est aussi ce qui nous fait penser, à l'inverse de ce qu'enseigne Proudhon, que les impenses voluptuaires ne comprennent pas que les objets de pur ornement.

Cette catégorie d'impenses est certainement plus compréhensive. Zachariae et Aubry et Rau estiment qu'elle comprend toute espèce d'objets mobiliers placés par l'usufruitier pour l'amélioration de fonds.

Il vaut encore mieux dire que les dispositions de l'art. 599 s'appliquent « à tous les objets mobiliers qui seraient immeubles par destination s'ils avaient été placés par le propriétaire » (1).

Ce qui à notre avis détermine exactement le champ d'application de l'art. 599, en excluant de ses dispositions :

1) Les dépenses de l'usufruitier qui s'incorporent à la chose, et ne forment plus un objet distinct : répa-

(1) DEMOLOMBE, X, -642. — BAUDRY-LACANTINERIE, VI, 573, et même PROUDHON, t. V, n° 2585.

raisons, grosses et d'entretien, bien entendu, puis impenses utiles ne consistant pas en constructions.

2) Constructions, qui ont un corps distinct, mais à l'égard desquelles le jus tollendi n'est pas admis, ainsi que nous l'avons vu plus haut.

B. Quel sera le sort de ces objets de pur ornement, agrément ou commodité (1), placés par l'usufruitier sur le fonds.

Ici le jus tollendi est accordé à l'usufruitier. Sous quelle condition : nous l'avons vu, celle de rétablir les lieux dans leur état primitif.

Le droit de l'usufruitier souffre-t-il des restrictions ?

Le terme de jus tollendi nous explique aussi suffisamment que la faculté laissée à l'usufruitier, doit se borner, je ne dirai pas à ce qui peut s'enlever sans dommage pour le fonds, puisque nous avons vu quelle condition est mise à l'enlèvement, mais aussi aux objets à l'égard desquels l'enlèvement n'est pas synonyme de destruction. « *Malitiis, non est indulgendum*. Ainsi, dit Baudry-Lacantinerie, l'usufruitier qui aurait fait exécuter des peintures à fresques sur les murs de la maison, n'aurait pas le droit de les gratter ».

L'ancien droit disait que le propriétaire pouvait

(1) Nous ajoutons le mot commodité, pour bien souligner que les dispositions de l'art. 599, al 3, ne s'appliquent pas qu'à des objets de pur luxe ou ornement. Ex.: l'usufruitier d'une usine peut enlever une machine qu'il a installée.

mettre obstacle au droit d'enlèvement de l'usufruitier.
Pothier décide en ce sens.

Mais le Code n'a pas reproduit cette restriction.

Vu : Le Président de la Thèse,
CARPENTIER.

Vu : Le Doyen,
F. LARNAUDE.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
G. APPELL.

BIBLIOGRAPHIE

Traités.

- POTHIER. — Traité du Donaire.
- PROUDHON. — Traité des droits d'usufruit, d'usage, etc., 1823, tomes III et IV.
- AUBRY et RAU. — T. II.
- BAUDRY-LACANTINERIE. — T. VI, 1905.
- DEMOLOMBE. — Cours de Code Napoléon, tomes IX et X, 1870.
- DELVINCOURT. — Cours de Code civil, 1834.
- LAURENT. — Droit civil, 1874. Tome VI.
- LOCRÉ. — Législation civile et commerciale de la France. T. VIII, 1827.
- MARCADÉ. — Cours de droit civil, 1869. T. II.
- LARCHER. — Traité des constructions sur le terrain d'autrui, Paris, 1894.
- COLIN et CAPITANT. — Cours de droit civil, 1914.

Recueils.

- DALLOZ. — Jurisprudence générale. Répertoire pratique. Code annoté.
- SIREY. — Recueil des lois et arrêts.
Répertoire de jurisprudence immobilière.
- FUZIER-HERMANN et CARPENTIER. — Répertoire du droit français, v^o Usufruit.

TABLE DES MATIÈRES

PREMIÈRE PARTIE

TITRE UNIQUE

Des impenses

Généralités I	III
II	IV
III	VII

DEUXIÈME PARTIE

Impenses effectuées par l'usufruitier

TITRE PREMIER

Chap. I. Généralités et textes.	1
Chap. II. Aperçu général des impenses que l'usufruitier est exposé à faire	4

TITRE DEUXIÈME

Etude détaillée de chaque catégorie d'impenses

Chap. I. Dépenses d'entretien	7
Chap. II. Grosses réparations (impenses nécessaires)	16
Chap. III. Impenses utiles ou d'améliorations	36
Section I. Quelles sont les Impenses utiles, généralités.	36
Section II. Impenses utiles consistant en constructions	39
Section III. Impenses utiles ne consistant pas en constructions.	70
Section IV. Observations sur le champ d'application de l'art. 599.	72
Chap. IV. Impenses voluptuaires	81
Bibliographie	85

